

УДК 347.254:347.441.4:351.778.5

DOI <https://doi.org/10.32782/apdp.v108.2025.7>*О. І. Князь*

ORCID: 0009-0006-1666-7856

## **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОЧАТКОВОГО ТА ДОЗВІЛЬНО-ПІДГОТОВЧОГО ЕТАПІВ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

**Вступ.** Початковий та дозвільно-підготовчий етапи реалізації проєкту комерційної нерухомості є ключовою передумовою формування цілісного правового режиму майбутнього будівництва. Саме на цих стадіях встановлюються вихідні правочини, визначаються первинні майнові правомочності та формуються юридичні підстави для подальшої інвестиційної діяльності. Важливим є також закріплення умов користування земельною ділянкою, погодження її функціонального призначення та визначення допустимих меж забудови.

Проблематика правового регулювання на початковому та дозвільно-підготовчому етапах полягає у складності погодження різних правових режимів, неоднорідності процедур та значній кількості юридично значущих дій. Учасники стикаються з потребою одночасного дотримання земельних, цивільних і містобудівних вимог, які нерідко відрізняються за змістом та формою. Відсутність належної узгодженості між регулятивними положеннями може призводити до юридичної невизначеності, затримок у проходженні процедур та ризиків для інвестиційної діяльності. Додаткові труднощі виникають у зв'язку з необхідністю державної реєстрації спеціальних прав, забезпеченням коректності поданої інформації та своєчасним реагуванням органів контролю.

З огляду на широкий спектр дій, які здійснюються учасниками на початковому етапі, важливо проаналізувати правові особливості формування правового титулу, порядок отримання вихідних даних та процедури погодження. Значну увагу необхідно приділити специфіці дозвільної діяльності, оскільки саме вона визначає момент виникнення прав на виконання підготовчих і будівельних робіт. Окреме значення має встановлення вимог до документів, строків їх розгляду та підстав для відмови, що впливає на темпи реалізації проєктів і стабільність правового середовища.

Актуальність дослідження зумовлена постійним зростанням обсягів інвестицій у комерційну нерухомість, вимогою правової визначеності та потребою у вдосконаленні дозвільних процедур відповідно до сучасних викликів. Розвиток цифрових сервісів, оновлення просторового планування та реформування публічної адміністрації потребують чіткого наукового осмислення їх впливу на початкові етапи реалізації будівельних проєктів. Важливим є забезпечення прозорості процедур, мінімізація корупційних ризиків і створення стабільного нормативного середовища, що сприятиме залученню інвестицій. У сучасних умовах юридична визначеність на цих стадіях відіграє стратегічну роль для сталого розвитку ринку нерухомості.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У сфері правового регулювання комерційної нерухомості демонструється зростання наукової уваги до концептуальних

засад регулятивного впливу, що простежується у працях К. Апанасенко, С. Бервено, Я. Гуменюка, А. Давидович, Т. Кіт, М. Матушак, Ю. Морозова, О. Мухіна, М. Онисковець, Н. Саглаєва, В. Ціленко, О. Юрченко, та ін. Дослідники акцентують на потребі узгодження адміністративних, цивільних і спеціальних норм, підкреслюючи роль принципів у забезпеченні стабільності та прозорості ринку нерухомості. Їхні праці формують сучасний науковий підхід до розуміння принципів правового регулювання як ключового інструменту впорядкування публічно-приватних відносин у сфері комерційної нерухомості.

**Мета статті** полягає в тому щоб на основі теорії права, адміністративного та цивільного права, а також законодавчих актів проаналізувати правове регулювання початкового та дозвоільно-підготовчого етапів реалізації проєкту комерційної нерухомості в Україні.

Виклад основного матеріалу. Початковий та дозвоільно-підготовчий етапи реалізації проєкту комерційної нерухомості становлять базовий правовий фундамент, від якого залежить подальша можливість здійснення будівництва та інвестування. Нормативне регулювання цих стадій охоплює приватноправові, публічно-адміністративні та земельні аспекти, що вимагають узгодженого застосування різних галузей законодавства.

К. Апанасенко обґрунтовує, що будівельна галузь відіграє ключову роль у макроекономічному розвитку, а стан ринку прямо залежить від ефективності правового регулювання дозвоільних процедур. Підкреслює, що саме закон «Про регулювання містобудівної діяльності» 2011 року суттєво трансформував систему дозвоільних документів, скоротивши їх кількість і запровадивши принципи «єдиного вікна» та «мовчазної згоди». Одночасно звертається увага на те, що спрощення дозвоільних процедур не призвело до пропорційного економічного зростання, що свідчить про складність взаємозв'язку між регуляцією та інвестиційною активністю. Представлено наукову дискусію щодо природи дозвоільних правовідносин, описано суперечності між адміністративно-правовими та господарсько-правовими підходами. Акцентовано на позиції в якій аргументовано визначено відносини з надання будівельних дозволів як організаційно-господарські. Показано, що саме такі відносини є процесуальними, активними та недоговірними, спрямованими на забезпечення належної поведінки учасників під час отримання дозволів [1].

М. Онисковець обґрунтував, що містобудування має інтегративний характер, поєднуючи економічні, інженерні, соціальні й екологічні аспекти, що впливають на формування життєвого середовища людини. Підкреслюється, що форми дозвоільної діяльності є зовнішньо вираженими діями органів публічної адміністрації, які повинні здійснюватися виключно в письмовій формі та в межах компетенції. Наведено загальноновживану класифікацію форм діяльності органів публічної адміністрації на правові та організаційні, що відображає різні способи реалізації владних повноважень. Особливу увагу приділено нормативному закріпленню лише двох дозвоільних документів у сфері містобудування дозволу на виконання будівельних робіт і сертифіката про прийняття в експлуатацію, що зумовлює специфіку дозвоільної діяльності. Акцентується, що не всі рішення органів контролю потребують спеціального документального оформлення, якщо така форма

не визначена нормативно. Детально описується два види дозвільних процедур спрощену та загальну залежно від категорії складності об'єкта, що визначає обсяг погоджень і документації [2].

В. Ціленко наголошує, що сучасний стан будівельного комплексу України демонструє відставання від потреб ринку, що зумовлює необхідність ефективного державного регулювання будівельної діяльності. Підкреслюється, що правове регулювання є державно-владним впливом на економічні процеси, який забезпечує впорядкування та реалізацію прав і обов'язків учасників будівельного ринку. Значну увагу приділено поняттю правових засобів і форм, через які реалізуються норми права, включно з нормами, правовідносинами та актами застосування. Розкрито комплексний характер будівельних правовідносин, що охоплюють підрядні, проектні, вишукувальні, постачальні та інші супутні процеси у сфері капітального будівництва. Визначено суб'єктів будівельної діяльності, серед яких інвестори, замовники, підрядники, органи державного контролю та суб'єкти архітектурної діяльності, підкреслюючи різноманітність їх функцій. Важливою складовою є перерахування об'єктів будівельного ринку, що включають матеріальні ресурси, техніку, капітал, земельні ділянки та інформаційні ресурси. Особливий акцент зроблено на дозвільній діяльності, яка охоплює отримання дозволів, реєстрацію декларацій, прийняття об'єктів в експлуатацію та здійснення технічного й авторського нагляду [3].

Я. Гуменюка всебічно охарактеризував сучасний стан адміністративно-правового регулювання державного контролю за будівельною діяльністю в Україні, підкреслюючи стратегічне значення будівельної галузі для економіки та сталого розвитку. Детально проаналізовано законодавчу базу, зокрема Конституцію України, Цивільний, Земельний і Господарський кодекси, а також профільні закони про містобудівну та архітектурну діяльність, наголошуючи на їх визначальній ролі у регламентації контрольних процедур. Значна увага приділяється підзаконним актам Кабінету Міністрів України, що забезпечують практичну реалізацію норм щодо дозволів, проведення робіт та введення об'єктів в експлуатацію. Акцентується на важливості цифровізації, особливо через впровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, яка підвищує прозорість, стандартизує процедури та зменшує корупційні ризики. Виділено ключові переваги чинного регулювання нормативну визначеність, прозорість процесів та екологічну орієнтованість. Водночас виявлено суттєві недоліки, серед яких фрагментарність нормативної бази, низька координація між органами влади та недосконалість механізмів відповідальності [4].

А. Давидович присвячений комплексному аналізу правозастосування Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», зосереджуючи увагу на труднощах, що виникають у сфері інвестування в майбутні об'єкти нерухомого майна. Підкреслюється міжгалузевий характер регулювання, який охоплює приватноправові та публічно-правові складові й зумовлює різну судову юрисдикцію спорів. Значне місце приділено проблемі помилкового застосування положень Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» правовідносин, що виникли до його набрання чинності, зокрема до договорів

купівлі-продажу майнових прав. Проаналізовано судові рішення цивільної, господарської та адміністративної юрисдикцій, у яких визначальним елементом правової оцінки стало з'ясування факту державної реєстрації спеціального майнового права. Акцентовано на неправильному використанні судами понятійного апарату нового законодавства, що призводить до правових помилок у визначенні правового титулу. Висвітлено негативну тенденцію змішування договору купівлі-продажу майнових прав зі спеціальним договором першого продажу майбутнього об'єкта нерухомості, що спричиняє некоректне застосування статті 13 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [5].

Отже, правове регулювання початкового та дозвольно-підготовчого етапів реалізації проєкту комерційної нерухомості охоплює комплекс норм, що спрямовані на впорядкування інвестиційних процесів, забезпечення прозорості будівельних процедур і гарантування прав учасників. Регулювання ґрунтується на поєднанні економічних, публічно-адміністративних і приватноправових елементів, що визначають порядок отримання вихідних даних, погоджень і дозволу на виконання будівельних робіт. Дозвільна діяльність характеризується спрощенням окремих процедур, однак залишається залежною від узгодженості нормативної бази, зокрема у відносинах, де стикаються містобудівні й пам'яткоохоронні вимоги. Правові позиції щодо природи дозвільних відносин коливаються між адміністративним і господарським підходами, проте домінує розуміння їх як організаційно-господарських, активних і недоговірних.

Правове регулювання початкового та дозвольно-підготовчого етапів реалізації проєкту комерційної нерухомості у Цивільному кодексі України ґрунтується на положеннях про цивільні відносини, що регулюють майнові права, свободу договору та рівність учасників цивільного обороту. Цей етап передбачає формування цивільних прав та обов'язків, що виникають із правочинів та інших юридичних фактів, прямо визначених статтею 11 Кодексу. Надалі регулювання здійснюється через свободу договору, яка дозволяє сторонам визначати умови взаємодії та відступати від диспозитивних норм у межах, установлених статтею 6. Суттєвим для комерційних проєктів є закріплена статтею 3 засаднича свобода підприємницької діяльності та непорушність права власності як основа набуття і використання майна. Статті 13 та 14 встановлюють межі здійснення прав і виконання обов'язків, що визначають допустимість дій учасників при підготовці до реалізації нерухомості. Реалізація початкових дій пов'язана також з акцентом на правоздатність, дієздатність і можливість учасників укладати правочини, що детально врегульовано в статтях 25–42. Статті 15–21 визначають способи захисту прав, включаючи можливість оскарження актів органів влади, що має значення для підготовчих рішень, які можуть впливати на майнові інтереси [6].

Згідно із Земельним кодексом України ґрунтується на визначенні земель як основного національного багатства та гарантуванні права власності на них, що є вихідною передумовою для будь-якого будівельного проєкту. Кодекс встановлює систему суб'єктів земельних відносин і їх повноважень, визначаючи компетенцію Верховної Ради України, органів місцевого самоврядування та органів виконавчої

влади щодо розпорядження землями, їх надання, вилучення й погодження документації. Ключовим елементом регулювання є визначення категорій земель та видів цільового призначення, оскільки саме встановлення або зміна цільового призначення ділянки визначає правовий режим її використання на початковій стадії реалізації проєкту. Кодекс регламентує порядок віднесення земель до певного виду функціонального призначення з урахуванням просторової документації та Державного земельного кадастру, що формує нормативну передумову для можливості забудови. Значну роль відіграє адміністративна процедура у сфері земельних відносин, яка визначає форму звернень, зміст адміністративних актів, порядок їх оскарження та межі компетенції органів, що ухвалюють рішення щодо земельних ділянок [7].

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає порядок планування та використання територій, встановлює вимоги до містобудівної документації та забезпечує узгодженість дій суб'єктів у сфері забудови. На цьому етапі ключове значення має наявність комплексного плану просторового розвитку або генерального плану населеного пункту, які визначають функціональне призначення території та можливість розміщення об'єкта. Закон передбачає, що проєктування та будівництво можуть здійснюватися лише після отримання містобудівних умов і обмежень, які встановлюють параметри забудови та є обов'язковими для врахування при розробленні проєктної документації. Початкові дії замовника також охоплюють підготовку документації із землеустрою відповідно до визначених планувальних рішень, що забезпечують відповідність земельної ділянки вимогам містобудівної документації. Наступним елементом є розроблення проєктної документації з урахуванням державних будівельних норм та інших вимог, передбачених законом, що є підставою для подання декларації або отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Закон визначає, що контроль за дотриманням вимог на дозвільно-підготовчому етапі здійснюється органами державного архітектурно-будівельного контролю, які перевіряють відповідність документації встановленим нормам [8].

Норми Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» ґрунтуються на визначенні дозвільної системи як сукупності врегульованих відносин між дозвільними органами, адміністраторами та суб'єктами господарювання у зв'язку з видачею документів дозвільного характеру. На цьому етапі суб'єкт господарювання взаємодіє з дозвільними органами відповідно до установлених законом принципів, включно з прозорістю, рівністю та відповідальністю посадових осіб. Закон визначає документ дозвільного характеру як дозвіл, висновок, рішення чи інший документ, без якого суб'єкт не може провадити певні дії, що формує юридичну передумову для початку діяльності щодо створення об'єкта нерухомості. Початковий етап передбачає подання заяви та необхідних документів у повному обсязі, що є умовою проведення дозвільної (погоджувальної) процедури. Дозвільний орган зобов'язаний розглядати подані матеріали у встановлені строки, дотримуючись порядку адміністративного провадження, визначеного законом. Закон також встановлює вичерпні підстави для відмови, зокрема подання неповного пакета документів, недостовірність відомостей або негативні висновки експертів.

пертиз. У разі відсутності рішення у встановлений строк застосовується можливість здійснення діяльності відповідно до принципу мовчазної згоди [9].

Правове регулювання початкового та дозвоільно-підготовчого етапів реалізації проєкту комерційної нерухомості у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» базується на визначенні оборотоздатності об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, що можливе лише за умови державної реєстрації відповідних прав. Норми закону встановлюють, що право власності чи спеціальне майнове право може виникати лише після набуття права на виконання будівельних робіт, а також за наявності прав на земельну ділянку та технічної інвентаризації об'єкта у випадку неподільних об'єктів. Регулювання початкової стадії включає також вимогу щодо реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості у складі подільного об'єкта, що є передумовою для здійснення будь-яких правочинів на підготовчому етапі. Закон передбачає обов'язок визначення гарантійної частки та заборону її відчуження або обтяження до прийняття об'єкта в експлуатацію, що обмежує дії суб'єктів на дозвоільно-підготовчому етапі. Договори щодо організації та фінансування будівництва укладаються лише при визначенні істотних умов, що стосуються розподілу майбутніх об'єктів, строків коригування проєктної документації та порядку забезпечення добудови об'єкта. Відчуження, передача у довірчу власність або інші обтяження можливі виключно за наявності права на виконання будівельних робіт, діючих містобудівних умов і обмежень та визначеної гарантійної частки [10].

Згідно із Постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 “Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт” початковий та дозвоільно-підготовчий етапи реалізації проєкту комерційної нерухомості визначаються через встановлення порядку набуття права на виконання відповідних робіт, що передбачає попереднє набуття права на земельну ділянку. Документ встановлює, що підготовчі роботи можуть здійснюватися після подання повідомлення або на підставі дозволу, залежно від класу наслідків об'єкта та характеру робіт. Порядок також регулює способи подання документів у паперовій або електронній формі через центр надання адміністративних послуг, електронний кабінет чи Портал Дія, із застосуванням автоматизованої перевірки повноти та відповідності відомостей. Функції розгляду документів, їх реєстрації та внесення інформації до Реєстру будівельної діяльності здійснюють органи державного архітектурно-будівельного контролю, включаючи можливість автоматичного прийняття рішень у визначених випадках. Положення Порядку вимагають обов'язкового подання повідомлення у разі зміни замовника, підрядників, даних про нагляд або коригування проєктної документації, що є умовою продовження робіт. Контроль за достовірністю відомостей покладається на орган державного архітектурно-будівельного контролю, який у разі виявлення помилок зобов'язує замовника подати виправлені дані у встановлені строки [11].

Отже, правове регулювання початкового та дозвоільно-підготовчого етапів реалізації проєкту комерційної нерухомості охоплює визначення цивільних прав та обов'язків учасників, установлення правових режимів земельних діля-

нок і закріплення процедур планування територій. На цьому етапі формуються майнові правомочності, що виникають із правочинів, юридичних фактів та первинної державної реєстрації відповідних прав. Регулювання передбачає необхідність відповідності використання земель установленому цільовому призначенню та просторовій документації, що визначає допустимі межі забудови. Обов'язковим є отримання умов щодо параметрів майбутньої забудови та розроблення проектної документації відповідно до вимог, установлених для будівельної діяльності. Взаємодія із суб'єктами владних повноважень здійснюється через процедури погодження, подання заяв, одержання дозволів та повідомлень, які надають право розпочати підготовчі або будівельні роботи. Контрольні функції реалізуються уповноваженими органами шляхом перевірки достовірності відомостей, реєстрації документів та фіксації змін, що мають значення для подальшого будівництва.

**Висновки.** Отже, початковий та дозвільно-підготовчий етапи реалізації проекту комерційної нерухомості становлять багаторівневу правову конструкцію, у межах якої формуються первинні майнові правомочності та визначаються допустимі межі поведінки учасників. Ці стадії передбачають обов'язкове встановлення правового титулу на відповідну земельну ділянку, визначення її функціонального призначення та відповідності просторовим рішенням. Правове регулювання спрямоване на забезпечення узгодженості між земельними, цивільними та адміністративними нормами, що впливають на зміст юридичних дій, необхідних для початку будівництва.

Регулювання дозвільних процедур характеризується поєднанням приватноправових і публічно-адміністративних інструментів, що визначають порядок набуття права на виконання робіт та набуття спеціальних прав на об'єкти, які виникають у процесі будівництва. Норми встановлюють вимоги до подання заяв, комплектності документів, строків розгляду та підстав для відмови, що забезпечує юридичну визначеність та рівність учасників. Процедури можуть мати спрощений або розширений характер залежно від складності об'єкта, обсягу необхідних погоджень і ступеня впливу на середовище.

Важливою складовою є правове врегулювання спеціальних прав на майбутні та незавершені об'єкти, що передбачає реєстрацію відповідних титулів, визначення умов їх виникнення та встановлення обмежень щодо їх обігу. Регулювання вимагає визначення структурних елементів майбутнього об'єкта, фіксації часток, заборон на їх відчуження та забезпечення відповідності всіх дій наявності права на виконання будівельних робіт. Значення мають і вимоги щодо розкриття інформації, формування істотних умов договорів та збереження гарантійних елементів до завершення будівництва. Система правового регулювання початкового та дозвільно-підготовчого етапів реалізації проекту комерційної нерухомості має комплексний, багатогалузевий характер і поєднує цивільні, земельні та адміністративні норми. Вона спрямована на забезпечення правової визначеності, узгодженості дій учасників та мінімізацію ризиків у процесі реалізації інвестиційних намірів. На цих етапах формуються первинні правомочності на землю, визначаються параметри майбутньої забудови, здійснюється юридичне оформлення правочинів та проходять ключові дозвільні процедури.

### Література

1. Апанасенко К.І. Про правовий режим дозвільних документів у сфері містобудування. *Економіка та право*. 2018. № 3 (51). С. 17–23. DOI: <https://doi.org/10.15407/econlaw.2018.03.017>
2. Онисковець М.Ю. Форми та види дозвільних процедур у сфері містобудування. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2025. Вип. 89, ч. 3. С. 44–49. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.89.3.5>
3. Ціленко В.А. Правове регулювання будівельної діяльності: склад будівельних правовідносин. *Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*. 2014. № 2 (17). С. 225.–234.
4. Гуменюк Я.В. Сучасний стан адміністративно-правового регулювання державного контролю за будівельною діяльністю в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 12/2023. С. 654–657. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-12/164>
5. Давидович А.В. Гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: проблеми та тенденції правозастосування. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2025. Вип. 91, ч. 1. С. 317–324. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.1.46>
6. Цивільний кодекс України : Кодекс України; Закон, Кодекс від 16 січня 2003 № 435-IV. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15>
7. Земельний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 25 жовтня 2001 № 2768-III. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>
8. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 № 3038-VI. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>
9. Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності : Закон України від 06 вересня 2005 № 2806-IV. *Верховна Рада України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2806-15>
10. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15 серпня 2022 № 2518-IX. *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2518-20>
11. Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт : Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Форма типового документа, Повідомлення, Декларація, Дозвіл, Заява, Перелік від 13 квітня 2011 № 466. *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/466-2011-%D0%BF>

### Анотація

**Князь О. І. Правове регулювання початкового та дозвільно-підготовчого етапів реалізації проєкту комерційної нерухомості в Україні.** – Стаття.

У статті здійснено комплексний аналіз правового регулювання початкового та дозвільно-підготовчого етапів реалізації проєкту комерційної нерухомості в Україні, що охоплює взаємодію цивільних, земельних та публічно-адміністративних норм. Розкрито нормативні передумови формування правового титулу на земельну ділянку, визначення її функціонального призначення та відповідність територіальному плануванню як ключові умови реалізації інвестиційних намірів. Проаналізовано порядок отримання вихідних даних, проходження погоджувальних процедур та встановлення параметрів забудови, які формують юридичну основу для подальшого проєктування й будівництва. Особливу увагу приділено характеристиці дозвільної діяльності, що включає подання заяв, комплектність документів, строки розгляду, підстави для відмови та застосування принципу мовчазної згоди. Висвітлено значення правового режиму земель, процедур зміни цільового призначення, мотивованості рішень органів влади та їх ролі у формуванні правового середовища майбутнього будівництва. Досліджено цивільно-правові аспекти початкового етапу, включно з реалізацією правоздатності та дієздатності учасників, укладенням первинних правочинів, визначенням меж здійснення суб'єктивних прав та способами їх захисту. Окремо проаналізовано регулювання спеціальних прав на майбутні та незавершені об'єкти, що потребує державної реєстрації, дотримання гарантійних обмежень та встановлення умов правочинності дій на підготовчому етапі. Підкреслено, що ефективність дозвільних процедур залежить від рівня цифровізації, узгодженості нормативної бази та належної діяльності органів контролю, які забезпечують перевірку достовірності відомостей і реагування на порушення. У результаті сформовано висновок про системний та багатоступеневий характер регулювання, спрямований на забезпечення правової визначеності, мінімізацію ризиків та створення нормативних передумов для успішної реалізації проєктів комерційної нерухомості.

**Ключові слова:** адміністративні процедури, будівельна діяльність, дозвільні документи, інвестиційний процес, земельні відносини, містобудівне планування, нерухоме майно, правовий режим, правозастосування, правочини, реєстрація прав, спеціальні майнові права, територіальна документація, цільове призначення земель.

## Summary

***Kniaz O. I. Legal regulation of the initial and permitting and preparatory stages of the implementation of a commercial real estate project in Ukraine. – Article.***

The article presents a comprehensive analysis of the legal regulation governing the initial and permit-preparatory stages of implementing a commercial real estate project in Ukraine, covering the interaction of civil, land, and public-administrative norms. It outlines the normative prerequisites for forming a legal title to a land plot, determining its functional designation, and ensuring compliance with territorial planning requirements as key conditions for realising investment intentions. The study examines the procedure for obtaining baseline data, undergoing approval processes, and establishing construction parameters, which together form the legal foundation for subsequent designing and building activities. Particular attention is devoted to the characteristics of permitting activities, including the submission of applications, completeness of documentation, review deadlines, grounds for refusal, and the application of the silent-consent principle. The significance of land legal regimes, procedures for changing land designation, the obligation of reasoned decisions by public authorities, and their role in shaping the legal environment for future construction is highlighted. Civil-law aspects of the initial stage are analysed, including the exercise of legal capacity, conclusion of preliminary transactions, definition of the limits of subjective rights, and available mechanisms for their protection. The article also explores the regulation of special rights to future and unfinished real estate objects, which requires state registration, compliance with guarantee-related restrictions, and adherence to conditions ensuring the validity of preparatory actions. The study emphasises that the effectiveness of permitting procedures depends on the level of digitalisation, the coherence of the regulatory framework, and proper functioning of supervisory bodies, which verify the accuracy of submitted information and respond to violations. As a result, the article concludes that the regulation of these stages is systemic and multi-level in nature, aimed at ensuring legal certainty, minimising risks, and establishing normative prerequisites for the successful implementation of commercial real estate projects.

**Key words:** administrative procedures, building activity, designation of land, documentation for territory, investment process, land relations, legal regime, legal transactions, permitting documents, property rights registration, real estate, special proprietary rights, town-planning, use of land.

Дата першого надходження рукопису до видання: 25.11.2025

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 22.12.2025

Дата публікації: 31.12.2025