

DOI: 10.33663/0869-2491-2026-37-538-550

УДК 347.23:347.92

С. О. КОРОЄД,

доктор юридичних наук, професор*

ORCID: 0000-0001-7899-957X

СУДОВИЙ ЗАХИСТ ПРАВ ІНВЕСТОРА НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

У статті розглядається проблема захисту прав інвесторів об'єктів житлової нерухомості, будівництво яких розпочалося з використанням механізмів на підставі законодавства, яке діяло до набрання чинності Законом «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» і не визначало чітких способів захисту прав інвесторів на об'єкти незавершеного будівництва. На основі аналізу судової практики визначаються речово-правові способи захисту порушених прав інвестора як власника та підстав їх застосування залежно від статусу об'єкта нерухомого майна та особи-порушника. Як такі способи визначено вимогу про визнання права власності на об'єкт нерухомого майна, який прийнятий до експлуатації, або ж визнання майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва, а у випадку його відчуження третій особі – вимога про витребування об'єкта або майнових прав на нього. Встановлено можливість застосування інших способів захисту прав інвестора, не пов'язаних зі спором щодо володіння об'єктом інвестування, а саме про розірвання із забудовником договору і стягнення сплачених грошових коштів та (або) завданих збитків (неустойки) у зв'язку з неналежним виконанням договірних зобов'язань, а також відшкодування моральної шкоди.

Ключові слова: об'єкт незавершеного будівництва, нерухоме майно, житло, майнові права, право власності, способи захисту, визнання майнових прав, витребування, судовий захист, судова практика, інвестор, забудовник.

Koroied Serhii. Judicial protection of investor's rights to an object under construction

The article reviews the problem of protecting the rights of investors in residential real estate objects, the construction of which began while using mechanisms based on legislation that was in force before the entry into force of the Law "On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to be Constructed in the Future" and did not define clear methods of protecting the rights of investors in objects under construction. Based on the analysis of judicial practice, the material and legal methods of protecting the violated rights of the investor as the owner and the grounds for their application are determined depending on the status of the real estate object and the status of violator. Such methods include the requirement to recognize the right of ownership to the real estate object that has been accepted for operation, or the recognition of property rights to the object under construction. And in the case of its alienation to a

* **Koroied Serhii**, Doctor of Law, Full Professor

third party, there is a requirement to reclaim the object or property rights on it. The possibility of using other methods of protecting the investor's rights not related to a dispute over ownership of the investment object has been established, namely, terminating the contract with the developer and recovering the money paid and (or) losses incurred (penalties) due to improper fulfillment of contractual obligations, as well as compensation for moral damage.

Keywords: *object under construction, real estate, housing, property rights, ownership, methods of protection, recognition of property rights, recovery, judicial protection, judicial practice, investor, developer.*

Вступ. Конституція України закріплює право кожного на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло (ст. 48) та водночас покладає на державу створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду (ст. 49). Найбільш фінансово доступною й поширеною формою є придбання житла у власність саме на первинному ринку шляхом інвестування в його будівництво. Проте механізм придбання житла за такою формою завжди є ризикованим для інвесторів передусім у зв'язку із можливою недобросовісністю забудовника (при цьому, як ще зазначав Верховний Суд України, це можливо як з умислу, так і в силу добросовісної помилки, допущеної замовником будівництва¹). Так, зокрема, в юридичній літературі зазвичай звертається увага, що, окрім ризику невведення в експлуатацію об'єкта будівництва, можливий ризик подвійного продажу майнових прав, об'єкта інвестування, оминаючи нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію договорів купівлі-продажу майнових прав, що зумовлювалось відсутністю реєстру таких майнових прав, об'єкта інвестування. Така ситуація була поширеною до набрання чинності (10 жовтня 2022 р.) Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року № 2518-IX (далі – новий Закон), з ухваленням якого низка ризиків була усунена². Водночас, як роз'яснило Міністерство юстиції України, цим Законом передбачено можливість інвестування та фінансування будівництва об'єктів будівництва з використанням механізмів, що передбачало законодавство, яке діяло до набрання чинності цим Законом. Проте зазначене правило встановлено виключно для об'єктів будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності новим Законом. Враховуючи наведене, стосовно об'єктів будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після 10 жовтня 2022 року, цивільний оборот об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості має відбуватися саме відповідно до положень нового Закону³. Отже, з огляду на наведені роз'яснення продовжують діяти раніше укладені договори (що також підтверджується судовою практикою), на підставі яких здійснюється інвестування об'єктів житлової нерухомості, будівництво яких ще не завершено з огляду на початок

повномасштабної збройної агресії РФ проти України. Водночас спеціальне законодавство у сфері фінансування (зокрема інвестування⁴) будівництва на той час було представлено Законами України «Про інвестиційну діяльність» та «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», а також Цивільним кодексом України, закріплений яким принцип свободи договору на практиці давав можливість забудовникам укладати з інвесторами різні договори з метою залучення коштів у будівництво нових об'єктів житлової нерухомості, зокрема інвестиційні договори, договори купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, пайової участі в будівництві, використання деривативів тощо. Водночас на відміну від положень ст. 4 нового Закону, де визначено заходи охорони спеціальних майнових прав, що спрямовані на запобігання необхідності застосування судового захисту прав інвесторів⁵ та передбачено дієвий механізм захисту такого права шляхом забезпечення гарантіями захисту, що прирівнюються до гарантій захисту права власності (зокрема визначено способи захисту порушеного майнового права, що має вирішити зазначені вище проблеми та зменшити судове навантаження за рахунок запровадження особливостей щодо державної реєстрації спеціального майнового права⁶), раніше діюче законодавство таких способів захисту чітко не визначало (причому, як наголошується в юридичній літературі, національній судовій практиці притаманна негативна тенденція до застосування приписів нового Закону для вирішення спорів, що виникли в межах зобов'язальних відносин із купівлі-продажу майнових прав, які виникли до набрання ним чинності⁷). І хоча, як наголошують окремі науковці, судова практика не могла вирішити проблеми, що накопичились⁸, проте за відсутності чітких законодавчих гарантій судова практика залишається єдиним вектором визначення належних способів захисту майнових прав інвесторів на об'єкти незавершеного будівництва (майбутньої нерухомості), фінансування яких здійснювалось на підставі відповідних договорів, укладених до набрання чинності новим Законом.

Огляд літератури з теми дослідження. Питання захисту прав інвесторів на об'єкти незавершеного будівництва в науковій літературі останніх років (зокрема в публікації Н. Ю. Голубєвої, А. О. Глушенка, А. В. Давидовича, Р. А. Майданика, А. В. Мельника, В. Г. Павлової, Ю. В. Сергєєва, Д. С. Спесівцева, Г. Я. Тріпільського) розглядаються переважно крізь призму відповідних механізмів, установлених вже новим Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», який набрав чинності 10 жовтня 2022 року, хоча при розкритті правової природи спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва (як право очікування) спираються на судову практику попередніх років. Водночас увага не приділяється проблемним питанням судового захисту майнових прав інвесторів щодо тих об'єктів житлової нерухомості, будівництво яких розпочалось за відповідними договорами до набрання чинності новим Законом.

Постановка проблеми. Судовий захист майнових прав інвесторів на об'єкти незавершеного будівництва має здійснюватись у спосіб, визначений законом або договором. Проте, як було зазначено вище, до набрання чинності новим Законом законодавство не передбачало спеціальних способів захисту майнових прав інвесторів. Водночас у судовій практиці суди в одних випадках допускали можливим визнання за інвестором права власності на відповідний об'єкт нерухомості, в інших же випадках визнавали за інвестором лише майнові права на нього; також мали місце випадки витребування майнових прав у третьої особи. У науковій літературі, за результатами аналізу судових справ, також вказується на наявність перешкод щодо ефективного захисту прав інвесторів⁹ та наголошується на проблематиці відсутності єдності й стабільності судової практики¹⁰; при цьому Велика Палата Верховного Суду взагалі зробила висновок про неможливість визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятого в експлуатацію, в судовому порядку¹¹. Така ситуація не сприяє правовій визначеності та ефективному захисту прав інвестора. Тому варто погодитись, що актуальними все ще залишаються питання щодо визначення ефективних способів захисту відповідного майнового права інвестора¹².

Мета та завдання дослідження. А відтак визначення належних (ефективних) способів захисту в судовому порядку порушених прав інвестора на проінвестований ним об'єкт житлової нерухомості (як ще незавершений будівництвом, так і вже прийнятий до експлуатації) та підстав їх застосування, на основі аналізу судової практики Верховного Суду, й ставить за мету наша стаття. Досягнення зазначеної мети забезпечується вирішенням таких основних завдань: а) встановити відмінності в способах захисту прав інвестора у спорах із замовником будівництва (забудовником) щодо об'єктів незавершеного будівництва та об'єктів, прийнятих до експлуатації; б) визначити способи захисту прав інвестора у спорах із третьою особою, яка набула права на спірний об'єкт; в) розкрити інші способи захисту прав інвестора при порушенні замовником будівництва (забудовником) умов договору за відсутності спору щодо належності об'єкта будівництва.

Виклад основного матеріалу. При визначенні можливості судового захисту прав інвестора на об'єкт незавершеного будівництва варто виходити із загального правила, на яке звернула увагу Велика Палата Верховного Суду, про те, що визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятого до експлуатації, в судовому порядку нормами Цивільного кодексу України чи іншими нормативними актами не передбачено. При цьому Верховний Суд виходить з того, що ч. 2 ст. 331 ЦК України встановлено, що право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва. Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з

моменту державної реєстрації. Аналіз положень ст. 331 ЦК України у системному зв'язку з нормами статей 177–179, 182 цього Кодексу, ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» дає підстави для висновку про те, що право власності на новостворене нерухоме майно як об'єкт цивільних прав виникає з моменту його державної реєстрації. Відповідно до ст. 18 Закону України «Про основи містобудування» закінчені будівництвом об'єкти підлягають прийняттю в експлуатацію в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Експлуатація не прийнятих у встановленому законодавством порядку об'єктів забороняється. Отже, державній реєстрації підлягає право власності тільки на ті об'єкти нерухомого майна, будівництво яких закінчено та які прийняті в експлуатацію у встановленому порядку. До цього Верховний Суд України так само робив висновок, що на той час правовідносини щодо залучення коштів фізичних осіб з метою фінансування будівництва, порядку управління цими коштами регулювалися законами України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та «Про інвестиційну діяльність, а також положеннями ЦК України, якими не передбачено виникнення права власності на новостворений об'єкт нерухомості на підставі судового рішення¹³.

В іншій справі, підтримуючи вищевказаний загальний підхід про те, що законодавством не передбачено можливості звернення до суду з вимогою про визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, який не прийнято в установленому законом порядку до експлуатації (з тих підстав, що в такому випадку об'єкт незавершеного будівництва ще не набув статусу нерухомого майна як об'єкта цивільних прав), Верховний Суд зауважив, що до виникнення права власності на новозбудоване нерухоме майно право власності існує лише на матеріали, обладнання та інше майно, що було використано в процесі будівництва. Особа стає власником новоствореного об'єкта нерухомості після завершення його будівництва, прийняття нерухомого майна до експлуатації та державної реєстрації. Таким чином, право власності на новостворене нерухоме майно як об'єкт цивільних прав виникає з моменту державної реєстрації права¹⁴. У науковій літературі так само звертається увага на основні вимоги набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва як нерухомого майна: прийняття його в експлуатацію та проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна¹⁵.

З наведеного випливає можливість визнання в судовому порядку за інвестором права власності лише на ті об'єкти нерухомості, які розміщено у введених в експлуатацію будинках. При цьому передумовою для цього є відсутність у інвестора можливості оформити право власності в позасудовому порядку. Верховний Суд роз'яснив, що у випадку оспорування чи невизнання за інвестором, який виконав умови договору інвестування, первісного права власності на новостворений об'єкт інвестування, введений в експлуатацію, ефективним способом захисту такого права є визнання права власно-

сті на підставі ст. 392 ЦК України. Віндикація у цій ситуації не буде належним способом захисту порушених, невизнаних чи оспорюваних прав, оскільки за змістом статей 387, 388 ЦК України позов про витребування майна пред'являється власником до володільця спірного майна (адже метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений). З огляду на те, що у випадку набуття права власності на новостворене нерухоме майно саме інвестор набуває первинне право власності, на яке раніше не було й не могло бути зареєстроване право власності інших осіб, віндикація не може бути застосована. Тому Велика Палата Верховного Суду зробила висновок, що визнання права власності за ст. 392 ЦК України є ефективним і належним способом захисту прав сторони – покупця, який за договором купівлі-продажу майнових прав повністю сплатив узгоджену в договорі грошову суму, проте не може реалізувати свої права внаслідок недобросовісної поведінки продавця після введення будинку в експлуатацію, який не визнає права покупця на збудовану квартиру, зокрема не передає інвестору усіх необхідних документів для оформлення права власності¹⁶.

Отже, неприйняття об'єкта нерухомості до експлуатації унеможливорює застосування такого способу захисту прав інвестора, як визнання за ним права власності на такий об'єкт (хоча, наприклад, окремі науковці все ж пропонують законодавчо закріпити підстави застосування такого способу, як визнання за інвестором права власності на об'єкт незавершеного будівництва¹⁷). Водночас це не заперечує можливості судового захисту прав інвестора в іншій спосіб при порушеннях з боку забудовника.

Так, зокрема, судовою практикою підтримується судовий захист прав інвестора, який повністю сплатив внесок за нерухоме майно, однак введення об'єкта будівництва в експлуатацію не відбулось, а забудовник ставить під сумнів виконання ним своїх зобов'язань за договором, шляхом визнання майнових прав за інвестором на об'єкт інвестування¹⁸. В одній зі справ, предметом позову в якій була вимога про визнання за позивачем майнових прав на квартиру, що розташована в будинку, який будується, які позивач набув на підставі укладеного попереднього договору та договору про пайову участь у будівництві, Верховний Суд зауважив, що захист майнових прав здійснюється в порядку, визначеному законодавством, а якщо такий спеціальний порядок не визначений, захист майнового права здійснюється на загальних підставах цивільного законодавства; при цьому визнання права може застосовуватися тільки тоді, коли суб'єктивне цивільне право виникло і якщо це право порушується (оспорюється або не визнається) іншою особою; у разі невиконання забудовником належним чином узятих на себе зобов'язань, а також відсутності факту введення будинку в експлуатацію, з урахуванням повної та вчасної сплати пайових внесків, ефективним способом захисту порушених прав є визнання майнових прав на об'єкт інвестування¹⁹. При цьому, як роз'яснила Велика Палата Верховного Суду, під майновим правом слід розу-

міті «право очікування», що є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав. Майнове право засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому.

Тобто майнове право – це обмежене речове право, за яким його власник наділений певними, але не всіма, правами щодо майна. При цьому майновим правом на об'єкт незавершеного будівництва є обумовлене договором право набуття у майбутньому права власності на нерухоме майно, яке виникає тоді, коли настали певні, але не всі, юридичні передумови, необхідні та достатні для набуття речевого права²⁰. Про речову правову природу права інвестора на об'єкт нерухомості, який буде споруджений у майбутньому, зокрема на об'єкт незавершеного будівництва, говорить й у науковій літературі²¹. Такий підхід також простежувався в рішеннях Верховного Суду України²². Водночас не всі науковці поділяють підхід щодо кваліфікації майнового очікування як обмеженого речевого права, вважаючи, що ЦК України, іншими законами прямо не передбачено положень про визнання майнового очікування обмеженим речовим правом.

Більше зрозуміти правову природу зазначених майнових прав допомагає судова практика у справах про захист прав інвестора у спорі не із забудовником, а із третьою особою, яка набула права на об'єкт інвестування (у випадку так званого подвійного продажу об'єкта інвестування). Так, у одній зі справ позивачка, як інвестор житлового будівництва, звернулася з позовом про визнання за собою майнових прав на проінвестовану квартиру та витребування її в іншої особи, за якою зареєстроване право власності на цю квартиру. Відповідаючи на питання, які саме права на об'єкт інвестування виникають у інвестора та в який спосіб інвестор житлової нерухомості повинен захищати свої права на проінвестовану нерухомість, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що за умови виконання інвестором власних зобов'язань за інвестиційним договором після завершення відповідно до вимог закону будівництва об'єкта інвестування у інвестора виникають права, тотожні праву власності, а відтак інвестор може ставити питання про витребування такої житлової нерухомості від інших осіб, які нею незаконно заволоділи. Адже після виконання умов інвестиційного договору інвестор набуває майнові права на об'єкт інвестування, які після завершення будівництва об'єкта нерухомості та прийняття його до експлуатації трансформуються у право власності інвестора на проінвестований об'єкт з необхідністю державної реєстрації інвестором такого права за собою, то забудовник позбавлений права відчужувати об'єкт інвестування на користь будь-якої іншої особи (адже саме інвестор є особою, яка первісно набуває право власності на об'єкт нерухомого майна, споруджений за її кошти). Оскільки інвестор наділений правами, тотожними правам власника нерухомого майна, пов'язаними зі створенням об'єкта нерухомого майна, тому в разі порушення його речових прав він має право на звернення до суду за їх захистом шляхом пред'явлення

позову про визнання за ним його майнових прав та витребування своєї власності з незаконного володіння іншої особи (статті 392, 388 ЦК України)²³.

Поряд із застосуванням речово-правових способів захисту прав інвестора можуть використовуватись й інші способи захисту його прав при порушенні забудовником умов договору. Так, якщо проінвестований об'єкт внаслідок недобросовісних дій забудовника перейшов у власність третій особи (так званий подвійний продаж об'єкта інвестування), то інвестор, який набув майнові права за договором, може відновити свої права шляхом стягнення із забудовника грошових коштів, які були сплачені ним на виконання інвестиційного договору, та завданих збитків у зв'язку з неналежним виконанням договірних зобов'язань²⁴.

Крім того, за неналежне виконання забудовником договірних зобов'язань (договору купівлі-продажу майнових прав на квартиру), зокрема порушення умов в частині строків здачі об'єкта в експлуатацію, інвестор має право на відшкодування моральної шкоди. При цьому Верховний Суд зробив висновок, що моральна шкода за порушення цивільно-правового договору може бути компенсована і в тому разі, якщо це прямо не передбачено законом або тим чи іншим договором, і підлягає стягненню на підставі статей 16, 23 ЦК України і статей 4, 22 Закону України «Про захист прав споживачів» навіть у тих випадках, коли умовами договору право на компенсацію моральної шкоди не передбачено²⁵.

Висновки. Отже, проведений нами аналіз судової практики Верховного Суду дав змогу визначити можливі способи захисту в судовому порядку порушених прав інвестора на проінвестований ним об'єкт житлової нерухомості, якщо предметом спору виступає безпосередньо такий об'єкт у зв'язку з порушенням права володіння інвестора на нього. Спосіб захисту порушених прав інвестора в такому випадку залежить від наявності / відсутності в об'єкта нерухомості статусу завершеного будівництвом і прийнятого до експлуатації, адже лише в цьому випадку належним способом захисту виступатиме вимога до забудовника про визнання права власності на об'єкт нерухомого майна; стосовно ж об'єкта незавершеного будівництва – належним способом буде вимога про визнання майнових прав за інвестором на об'єкт інвестування. Якщо ж проінвестований особою об'єкт був відчужений третій особі, то інвестор має вимагати витребування такого об'єкта в іншої особи, за якою зареєстроване право власності на нього, а у випадку неприйняття об'єкта до експлуатації – вимагати витребування майнових прав на об'єкт інвестування. Іншими, не речово-правовими, способами захисту прав інвестора, порушення яких не пов'язано зі спором щодо належності об'єкта будівництва, можуть бути вимоги про розірвання із забудовником договору та стягнення з нього грошових коштів, які були сплачені на виконання інвестиційного договору, та завданих збитків у зв'язку з неналежним виконанням договірних зобов'язань або неустойки, а також вимоги про відшкодування

моральної шкоди, зокрема за порушення строків здачі об'єкта в експлуатацію.

Подальші дослідження в цьому напрямі допоможуть поглибити теоретичні знання щодо розмежування способів захисту права власності залежно від наявності чи відсутності статусу об'єкта нерухомого майна та залежно від суб'єкта-порушника, а також обґрунтування речово-правової природи прав інвестора на об'єкт незавершеного будівництва. Практичний аспект дослідження має послугуватися в застосуванні нового Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», зокрема, при здійсненні захисту спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва.

1. Постанова Верховного Суду України від 18.11.2015, судова справа № 6-1858цс15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/53660469> (дата звернення: 03.01.2026).
2. Глушенко А. О. Правове регулювання здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. *Нове українське право*. 2023. Вип. 4. С. 18, 21. DOI: <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.4.2> (дата звернення: 03.01.2026); Павлова В. Г. Загальна характеристика інвестиційного договору у сфері будівництва житла. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2023. Вип. 1. С. 42. DOI: <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2023.1.7> (дата звернення: 03.01.2026).
3. Лист Міністерства юстиції України від 02.04.2024 № 50479/8.4.1/32-24 щодо єдиної практики застосування положень Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». URL: <https://minjust.gov.ua/files/general/2024/04/04/20240404183118-11.pdf> (дата звернення: 03.01.2026).
4. Беляневич О. А., Крупельницький В. Л. Про забезпечення фінансування за договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта. *Правничий часопис Донецького національного університету імені Василя Стуса*. 2024. № 1. С. 114. DOI: <https://doi.org/10.31558/2786-5835.2024.1.12> (дата звернення: 03.01.2026).
5. Тріпільський Г. Я. Перспективи захисту та охорони прав інвесторів житлової нерухомості: судові та позасудові засоби. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право. 2021. Вип. 66. С. 106. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.66.17> (дата звернення: 03.01.2026).
6. Павлова В. Г. Особливості державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості. *Часопис цивілістики*. 2023. Вип. 48. С. 45, 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/chc.v048.2023.5> (дата звернення: 03.01.2026).
7. 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. 323. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.1.46> (дата звернення: 03.01.2026).
8. Голубєва Н. Ю. Новації у сфері купівлі-продажу речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. *Договори в умовах миру та війни (до 90-річчя з дня народження В. Луця): матеріали Всеукр. наук. конф.* [Електронне видання] / за заг. ред. Є. Харитонов, І. Давидової; НУ «Одес. юрид. академія». Одеса: Фенікс, 2023. С. 19–20.
9. Мельник А. В. Захист прав інвесторів на об'єкти незавершеного будівництва у випадку банкрутства забудовника. *Техніка і наука сьогодні*. Серії: право, економіка, педагогіка, техніка, фізико-матема-

- тичні науки. 2024. № 11 (39). С. 117. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-6025-2024-11\(39\)-112-118](https://doi.org/10.52058/2786-6025-2024-11(39)-112-118) (дата звернення: 03.01.2026). 10. Сергєєв Ю. В. Правові позиції Верховного Суду щодо захисту власності та інвестицій. *Європейський вибір України, розвиток науки та національна безпека в реаліях масштабної військової агресії та глобальних викликів XXI століття* (до 25-річчя Національного університету «Одеська юридична академія» та 175-річчя Одеської школи права): у 2 т.: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 17 червня 2022 р.). Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2022. Т. 2. С. 163–164. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/items/ae099095-67f0-4905-84d8-859148ec9481> (дата звернення: 03.01.2026). 11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019, судова справа № 200/22329/14-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87144991> (дата звернення: 03.01.2026). 12. Майданик Р. А. Інвестування в будівництво житла і речове право майнового очікування в умовах рекодифікації цивільного законодавства. *Забезпечення реалізації прав людини в житловій сфері: від доктрини до концепції: збірник наукових праць за результатами «круглого столу»* / упорядник В. В. Кочин. Київ: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2024. С. 4, 10. 13. Постанова Верховного Суду України від 18.02.2015, судова справа № 6-244цс14. URL: https://protocol.ua/ua/postnova_vsu_vid_18_02_2015_roku_u_spravi_6_244tss14 (дата звернення: 03.01.2026). 14. Постанова Верховного Суду від 20.10.2025, судова справа № 420/13307/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131215615> (дата звернення: 03.01.2026). 15. Білецький Н. Т., Майка Н. В. Критерії віднесення об'єкта незавершеного будівництва до нерухомого майна за законодавством України. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2024. Вип. 4. С. 111. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-4/22> (дата звернення: 03.01.2026). 16. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.12.2021, судова справа № 344/16879/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102221949> (дата звернення: 03.01.2026). 17. Спесівцев Д. С. Нотатки до проекту Закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (№ 5091). *Гармонізація законодавства України з правом Європейського союзу: зб. тез доповідей Всеукраїнської наукової конференції, 17 квітня 2021 р. (м. Хмельницький)*. Хмельницький: ХНУ, 2021. С. 192, 193. 18. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.03.2019, судова справа № 761/20612/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81329476> (дата звернення: 03.01.2026). 19. Постанова Верховного Суду від 12.01.2022, судова справа № 344/12729/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102563000> (дата звернення: 03.01.2026). 20. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.10.2019, судова справа № 761/5156/13-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87640675> (дата звернення: 03.01.2026). 21. Мельник А. В. Правова природа спеціального майнового права інвестора на об'єкт нерухомості, який буде споруджений в майбутньому. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2023. № 2. С. 30. DOI: <https://doi.org/10.32782/2311-8040/2023-2-4> (дата звернення: 03.01.2026). 22. Постанова Верховного Суду України від 30.01.2013, судова справа № 6-168цс12. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VS130030> (дата звернення: 03.01.2026). 23. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.09.2021, судова справа № 359/5719/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101584598> (дата звернення: 03.01.2026). 24. Постанова Верховного Суду від 25.06.2025, судова справа № 553/1091/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128485260> (дата звернення: 03.01.2026). 25. Постанова Верховного Суду від 07.10.2020, судова справа № 755/3509/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92458135> (дата звернення: 03.01.2026).

References

1. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 18.11.2015, sudova sprava № 6-1858tss15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/53660469> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.).
2. Hlushchenko A. O. Pravove rehuliuвання zdiisnennia ta zakhystu rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzeni v maibutnomu. *Nove ukrainske pravo*. 2023. Vyp. 4. S. 18, 21. DOI: <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.4.2> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.); Pavlova V. H. Zahalna kharakterystyka investytsiinoho dohovoru u sferi budivnytstva zhytla. *Naukovyi visnyk publichnogo ta pryvatnoho prava*. 2023. Vyp. 1. S. 42. DOI: <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2023.1.7> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.).
3. Lyst Ministerstva yustytzii Ukrainy vid 02.04.2024 № 50479/8.4.1/32-24 shchodo yedynoi praktyky zastosuvannia polozhen Zakonu Ukrainy “Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzeni v maibutnomu”. URL: <https://minjust.gov.ua/files/general/2024/04/20240404183118-11.pdf> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.).
4. Belianevych O. A., Krupelnytskyi V. L. Pro zabezpechennia finansuvannia za dohovorem shchodo orhanizatsii ta finansuvannia budivnytstva obiekta. *Pravnychi chasopys Donetskoho natsionalnoho universytetu imeni Vasylia Stusa*. 2024. № 1. S. 114. DOI: <https://doi.org/10.31558/2786-5835.2024.1.12> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.).
5. Tripulskyi H. Ya. Perspektyvy zakhystu ta okhorony prav investoriv zhytlovoi nerukhomosti: sudovi ta pozasudovi zasoby. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Serii Pravo. 2021. Vyp. 66. S. 106. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.66.17> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.).
6. Pavlova V. H. Osoblyvosti derzhavnoi reiestratsii spetsialnoho mainovoho prava na ob'ekt nezavershenoho budivnytstva ta maibutnii ob'ekt nerukhomosti. *Chasopys tsyvilistyky*. 2023. Vyp. 48. S. 45, 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/chc.v048.2023.5> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.).
7. Davydovych A. V. Harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzeni v maibutnomu: problemy ta tendentsii pravozastosuvannia. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Serii Pravo. 2025. Vyp. 91, ch. 1. S. 323. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.1.46> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.).
8. Holubieva N. Yu. Novatsii u sferi kupivli-prodazhu rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzeni v maibutnomu. *Dohovory v umovakh myru ta viiny (do 90-richchia z dnia narodzhennia V. Lutsia): materialy Vseukr. nauk. konf. [Elektronne vydannia]/ za zah. red. Ye. Kharytonova, I. Davydovoi; NU «Odes. yuryd. akademii»*. Odesa: Feniks, 2023. S. 19–20 (in Ukr.).
9. Melnyk A. V. Zakhyst prav investoriv na obiekty nezavershenoho budivnytstva u vypadku bankrutstva zabudovnyka. *Tekhnika i nauka sohodni*. Serii: pravo, ekonomika, pedahohika, tekhnika, fizyko-matematychni nauky. 2024. № 11 (39). S. 117. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-6025-2024-11\(39\)-112-118](https://doi.org/10.52058/2786-6025-2024-11(39)-112-118) (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.).
10. Serhieiev Yu. V. Pravovi pozytsii Verkhovnoho Sudu shchodo zakhystu vlasnosti ta investytzii. *Yevropeiskyi vybir Ukrainy, rozvytok nauky ta natsionalna bezpeka v realiakh masshtabnoi viiskovoi ahresii ta hlobalnykh vykykiv XXI stolittia (do 25-richchia Natsionalnoho universytetu «Odeska yurydychna akademii» ta 175-richchia Odeskoi shkoly prava): u 2 t.: materialy Mizhnar. nauk.-prakt. konf. (m. Odesa, 17 chervnia 2022 r.)*. Odesa: Vydavnychiy dim «Helvetyka», 2022. T. 2. S. 163–164. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/items/ae099095-67f0-4905-84d8-859148ec9481> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.).
11. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 18.12.2019, sudova sprava № 200/22329/14-ts. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87144991> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.).
12. Maidanyk R. A. Investuvannia v budivnytstvo zhytla i rechove pravo mainovoho ochikuvannia v umovakh rekodyfikatsii tsyvilnoho zakonodavstva. *Zabezpechennia realizatsii prav liudyny v zhytlovi sferi: vid doktryny do kontseptsii. Zbirnyk naukovykh prats za rezultatsy «krugloho stolu»*. Uporiadnyk V. V. Kochyn. Kyiv:

NDI pryvatnoho prava i pidpriyemnytstva imeni akademika F. H. Burchaka NAPrN Ukrainy, 2024. S. 4, 10 (in Ukr.). **13.** Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 18.02.2015, sudova sprava № 6-244tss14. URL: https://protocol.ua/ua/postanova_vsu_vid_18_02_2015_roku_u_sprav_i_6_244tss14 (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.). **14.** Postanova Verkhovnoho Sudu vid 20.10.2025, sudova sprava № 420/13307/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131215615> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.). **15.** Biletskyi N. T., Maika N. V. Kryterii vidnesennia obiekta nezavershenoho budivnytstva do nerukhomoho maina za zakonodavstvom Ukrainy. *Yurydychnyi naukovi elektronnyi zhurnal*. 2024. Vyp. 4. S. 111. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-4/22> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.). **16.** Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 14.12.2021, sudova sprava № 344/16879/15-ts. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102221949> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.). **17.** Spiesivtsev D. S. Notatky do proektu Zakonu pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzeni v maibutnomu (№ 5091). *Harmonizatsiia zakonodavstva Ukrainy z pravom Yevropeiskoho Soiuzu: zb. tez dopovidei Vseukrainskoi naukovoï konferentsii, 17 kvitnia 2021 r. (m. Khmelnytskyi)*. Khmelnytskyi: KhNU, 2021. S. 192, 193 (in Ukr.). **18.** Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 20.03.2019, sudova sprava № 761/20612/15-ts. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81329476> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.). **19.** Postanova Verkhovnoho Sudu vid 12.01.2022, sudova sprava № 344/12729/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102563000> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.). **20.** Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 16.10.2019, sudova sprava № 761/5156/13-ts. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87640675> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.). **21.** Melnyk A. V. Pravova pryroda spetsialnogo mainovoho prava investora na ob'ekt nerukhomosti, yakyy bude sporudzeni v maibutnomu. *Naukovyi visnyk Lvivskoho derzhavnoho universytetu vnutrishnikh sprav*. 2023. № 2. S. 30. DOI: <https://doi.org/10.32782/2311-8040/2023-2-4> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.). **22.** Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 30.01.2013, sudova sprava № 6-168tss12. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VS130030> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.). **23.** Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 14.09.2021, sudova sprava № 359/5719/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101584598> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.). **24.** Postanova Verkhovnoho Sudu vid 25.06.2025, sudova sprava № 553/1091/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128485260> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.). **25.** Postanova Verkhovnoho Sudu vid 07.10.2020, sudova sprava № 755/3509/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92458135> (data zvernennia: 03.01.2026) (in Ukr.).

Koroid Serhii. Judicial protection of investor's rights to an object under construction

Introduction: The legislation that was in force before the entry into force of the Law of Ukraine "On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to be Constructed in the Future" did not define special methods of protecting the rights of investors to objects under construction. Since previously concluded contracts, on the basis of which investments in residential real estate objects were made, continue to be valid today, the problem of protecting the rights of such investors remains relevant. At the same time, in judicial practice, in some cases, courts allow the recognition of the investor's ownership of the relevant real estate object as possible, while in other cases they recognize only property rights to it; decisions are also made to claim property rights. And the Supreme Court generally concluded that it is impossible to recognize the ownership of an object under construction that has not been put into operation in court. This situation does not contribute to legal certainty and effective protection of investors' rights. In this regard, the issues of determining the appropriate methods of protecting the investor's property rights in court remain relevant.

The aim of the article: *The purpose of the article is to determine the appropriate methods of judicial protection of the violated rights of an investor to a residential real estate object invested in (both under construction and already put into operation) and the grounds for their application.*

Results: *The results of the study are based on a systematic analysis of individual judgments of the Supreme Court, which formulate key conclusions regarding the protection of investors' rights to residential real estate using both property and binding methods of protection, depending on the status of the real estate object and the status of violator. The possibility of recognizing in court the investor's ownership rights only to those real estate objects located in completed buildings has been established. The prerequisite for this is the investor's lack of the opportunity to formalize the right of ownership extrajudicially. Failure to accept the real estate object for operation makes it impossible to apply such a method of protecting the investor's rights as recognition of the right of ownership of such an object. At the same time, this does not deny the possibility of judicial protection in another way of the investor's rights violated by the developer. Case law supports the protection of the rights of an investor who has fully paid the fee for real estate, but the construction object has not been put into operation, and the developer questions his fulfillment of his obligations under the contract by recognizing the investor's property rights to the investment object. At the same time, in cases of protection of the investor's rights in a dispute not related to the developer, but with a third party who has acquired the rights to the investment object (the so-called double sale of the investment object), the appropriate method of protection will be to claim the investment object or property rights to it. Along with the use of property-legal methods of protecting the investor's rights, other methods of protecting his rights may be used in the event of a breach by the developer of the terms of the contract. In particular, in the case of a "double sale of the investment object", the investor may restore his rights by recovering from the developer the funds that he paid under the investment contract and the losses incurred due to improper execution of contractual obligations; in the event of a breach of the terms of the contract, in particular, violation of the terms of putting the object into operation, the investor has the right on compensation for moral damage.*

Conclusions: *Thus, the legal proprietary methods of protecting the rights of an investor on a real estate object in court depend on the completion of construction and putting the object into operation (before or after this), which will determine the type of object, the ownership of which will be subject to protection (real estate or property rights to it), as well as it depends on the entity that disputes the investor's rights to the object purchased by him - the developer or a third party that acquired the rights to such an object. Obligatory legal methods of protection can be applied in cases of breach of the contract by the developer, without dispossessing of investor of his property, and include compensation for losses or penalties and moral damage.*

Keywords: *object under construction, real estate, housing, property rights, ownership, methods of protection, recognition of property rights, recovery, judicial protection, judicial practice, investor, developer.*

Дата першого надходження рукопису до видання: 19.01.2026

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 03.03.2026

Дата публікації: 24.03.2026