

УДК 347.2/3

DOI: 10.33663/1563-3349-2026-99-171

ISSN 1563-3349

С. О. КОРОЄД

ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ЗАКОНОДАВЧОГО МЕХАНІЗМУ ЗАХИСТУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКІ БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ (ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА)

Висвітлюються проблеми законодавчого регулювання відносин у сфері фінансування будівництва об'єктів нерухомості та захисту прав інвесторів, які стали передумовою прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Дається оцінка ефективності законодавчого механізму захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, в аспекті визначених законом способів захисту прав власника спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва. Розкривається правова природа спеціального майнового права як безпосереднього об'єкта судового захисту та наводиться характеристика об'єкта незавершеного будівництва як самостійного об'єкта цивільного обороту. Обґрунтовується можливість визнання в судовому порядку не лише спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, а й права власності незалежно від наявності державної реєстрації такого об'єкта чи прав на нього.

Ключові слова: об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, спеціальне майнове право, право власності, способи захисту, власник, інвестор, замовник будівництва.

Koroied Serhii. Assessment of the effectiveness of the legislative mechanism for protecting property rights to real estate objects that will be constructed in the future (objects under construction)

The problems of legislative regulation of relations in the field of financing the construction of real estate and protecting the rights of investors are reviewed, which became a prerequisite for the adoption of the Law of Ukraine "On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to be Constructed in the Future". The effectiveness of the legislative mechanism for protecting

© КОРОЄД Сергій Олександрович – доктор юридичних наук, професор, провідний науковий співробітник Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України; ORCID: 0000-0001-7899-957X; e-mail: koroed_sergey@ukr.net

property rights to real estate objects to be constructed in the future is assessed in terms of the methods defined by law for protecting the rights of the owner of a special property right to an object of unfinished construction. The legal nature of a special property right as a direct object of judicial protection is revealed and the characteristics of an object of unfinished construction as an independent object of civil turnover are given. The possibility of judicial recognition of not only a special property right to an object of unfinished construction, but also the right of ownership, regardless of the presence of state registration of such an object or rights to it, is substantiated.

Key words: *unfinished construction object, future real estate object, special property right, ownership right, methods of protection, owner, investor, construction investors.*

З набранням 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 р. № 2518-IX (далі – Закон) на ринку первинної нерухомості (зокрема, житлової) суттєво змінилося правове регулювання цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості. Зазначений Закон стосується тих об'єктів будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після 10 жовтня 2022 р. Міністерство юстиції України роз'яснило, що цивільний оборот таких об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості має відбуватися саме відповідно до положень нового Закону [1]. Як наголошують експерти, передумовою прийняття цього документа було те, що всі наявні шляхи інвестування та фінансування будівництва об'єктів нерухомості не могли повною мірою захистити права інвесторів у будівництво від недобросовісних забудовників [2]. Обґрунтовуючи необхідність прийняття вказаного Закону, його автори звертали увагу на низку недоліків законодавчого регулювання відносин у сфері інвестування (фінансування) будівництва об'єктів нерухомого майна за відповідними договорами, зокрема зазначали про обмеженість інвесторів при здійсненні інвестування в повній і достовірній інформації щодо об'єкта будівництва, наявності у замовника будівництва права на виконання будівельних робіт, проєктної документації на будівництво, реального стану будівництва об'єкта тощо; при цьому наголошували на випадках неможливості отримання інвесторами протягом тривалого часу у власність об'єктів

нерухомого майна або повернути залучені у будівництво кошти; серед ризиків інвестування в об'єкти житлового будівництва також вказувалося на можливість зміни технічних характеристик об'єкта без згоди інвестора, а також подвійного перепродажу об'єкта недобросовісними замовниками будівництва тощо [3]. На проблемі удосконалення правового механізму захисту інвесторів об'єктів нерухомості, які будуть споруджені в майбутньому, наголошували й науковці [4, с. 27]. Водночас, як зазначається в науковій літературі, з прийняттям нового Закону низка вищевказаних ризиків була усунута, зокрема мінімізований ризик повторного продажу об'єкта незавершеного будівництва через державну реєстрацію прав на такий об'єкт, що створює можливість перевірити інформацію стосовно бажаного об'єкта [5, с. 18, 20, 21], адже випадки подвійного продажу одного об'єкта інвестування різним інвесторам були поширеними [6]. В новому Законі також визначено заходи охорони спеціальних майнових прав, що спрямовані на запобігання необхідності застосування судового захисту прав інвесторів [7, с. 106], що, на думку науковців, має вирішити зазначені вище проблеми та зменшити судове навантаження за рахунок запровадження особливостей щодо державної реєстрації спеціального майнового права [8, с. 45, 48]. У Пояснювальній записці до вказаного Закону було передбачено, що його прийняття дозволить, зокрема, забезпечити належну охорону об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості [3], а в науковій літературі зазначалося, що викладені зміни зроблять первинний ринок нерухомості більш прозорим, що особливо важливо під час економічних ризиків в умовах воєнного стану [8, с. 46]. Водночас в юридичній періодиці зауважується, що вказаний Закон мав би позитивно вплинути на захист інвесторів у житлове будівництво, але поки є певні технічні проблеми з його реалізацією [9], він не містить чіткого механізму гарантування прав покупців та багато питань залишаються невирішеними [10]; наявні в новому Законі запобіжники мають радше умовний характер і не забезпечують повної фінансової гарантії для інвесторів [11]. У науковій літературі звертається увага на певні недоліки – як концептуальні, так й суто техніко-юридичні, які впливатимуть на перспективи його практичного застосування [4, с. 30; 12], зокрема наголошується, що не досить вирішеним залишилося питання правового регулювання здійснення та захисту

речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому [5, с. 18]. Окремо зауважується, що поширення на спеціальне майнове право гарантій щодо захисту права власності не вирішуватиме інструментальних проблем цивільно-правового захисту спеціальних майнових прав [13, с. 100].

З огляду на це актуальним є питання щодо дієвості визначених новим Законом способів судового захисту, якими власник спеціального майнового права може скористатися для захисту своїх прав, зокрема щодо об'єктів незавершеного будівництва.

Запроваджені новим Законом механізми гарантування і захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, неодноразово були предметом наукового аналізу науковців (зокрема, в публікаціях В. В. Анатійчук, Н. Ю. Голубевої, А. О. Глушенка, Н. М. Гніздовська, А. В. Давидовича, Р. А. Майданика, А. В. Мельника, Ю. В. Мици, В. Г. Павлової, В. Ю. Перейман, Ю. В. Сергєєва, Д. С. Спесівцева, Г. Я. Тріпільського). Водночас вказане питання не розглядалося крізь призму оцінки ефективності вказаного законодавчого механізму. При цьому, як зауважує Р. А. Майданик, актуальними залишаються, зокрема, питання щодо визначення ефективних способів захисту спеціального майнового права [14, с. 9].

З огляду на це **метою статті** буде визначення ефективності законодавчого механізму захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому стосовно способів захисту прав інвесторів на об'єкти незавершеного будівництва.

Преамбулою Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» передбачено, що Закон визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти. Ще на етапі прийняття Закону окремі науковці, аналізуючи положення його проекту, зазначали, що передбачені законом проектом гарантії слід віднести до заходів охорони таких прав, що спрямовані на попередження необхідності застосування судового захисту прав інвесторів, хоча механізм охорони та захисту таких прав є єдиним правовим полем та спрямований на створення дієвих можливостей реалізації своїх прав, як для інвесторів, так і для забудовників, врешті задля створення прозорого ринку нерухомо-

сті [7, с. 106]. Отже, без дієвого механізму судового захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, не обійтись.

Погоджуючись із думкою окремих науковців про те, що нині існує значна кількість висновків та правових позицій вітчизняних судів, зміст яких відображає особливості функціонування механізму захисту інвестицій в Україні [15, с. 161], водночас зазначимо, що захист прав інвесторів щодо об'єктів будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після 10 жовтня 2022 р., має відбуватися вже з урахуванням положень нового Закону, у ст. 4 якого містяться основні положення, присвячені судовому захисту прав інвесторів. За змістом вказаної норми судовий захист надається безпосередньо власнику спеціального майнового права, яке й виступає об'єктом захисту. Зокрема, новим Законом передбачено, що на спеціальне майнове право поширюються гарантії щодо захисту права власності (у тому числі усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення, оспорування; визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта). При цьому Законом встановлено, що власник спеціального майнового права має право звертатися до суду щодо захисту свого права, у тому числі з вимогою щодо: 1) закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію. Не допускається прийняття судами рішень про добудову об'єкта, щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт внаслідок його скасування чи припинення його дії, до відновлення такого права. У такому разі власник спеціального майнового права має право обрати інший спосіб захисту порушеного права; 2) визнання права власності на об'єкт, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (ч. 2 ст. 4 Закону).

Враховуючи, що спеціальне майнове право виникає з моменту його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (і тільки після отримання права на виконання будівельних робіт), а первинна реєстрація такого права, залежно від об'єкта, здійснюється за замовником будівництва та/або девелопером будівництва (ч.ч. 3, 4 ст. 4 Закону), після чого неподільний

об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості можуть перебувати у цивільному обороті, а щодо подільного об'єкта незавершеного будівництва можуть вчинятися певні правочини (ч. 1, 2, 3 ст. 2 Закону). Тому передусім вимагається розкриття правової природи такого спеціального майнового права як безпосереднього об'єкта судового захисту. При цьому окремі наковці звертають увагу на дискусійність тлумачення сутності спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості крізь призму деяких правомочностей володіння і розпорядження [4, с. 29-30].

Поняття спеціального майнового права, хоч офіційно й з'явилося з прийняттям нового Закону, проте раніше існування подібних майнових прав щодо об'єктів незавершеного будівництва все ж визнавалося судовою практикою. Як роз'яснила Велика Палата Верховного Суду, під майновим правом слід розуміти “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 речового права [16]. Провідні вчені-цивілісти під майновим очікуванням вважають за доцільне розуміти обмежене речове право виключно перед іншими особами набувати у майбутньому нерухоме майно у свою власність відповідно до договору та закону. До відносин майнового очікування мають застосовуватися загальні положення ЦК про речові права, якщо інше не впливає з положень цієї глави або не впливає із сутності майнового очікування. Майнове очікування може бути встановлене щодо нерухомого майна, яке є на момент встановлення майнового очікування або буде збудоване (придбане, набуте) у майбутньому. Майнове очікування поширюється на всі належності майна, щодо якого встановлено майнове очікування, а також на все, що приєднується або включається до його складу, якщо інше не передбачено законом [14, с. 12]. Спеціальне майно-

ве право за своєю природою: речове, оскільки підлягає державній реєстрації та має абсолютний характер захисту; тимчасове, оскільки існує до моменту завершення будівництва та реєстрації права власності; майнове, оскільки забезпечує право вимагати від забудовника завершення будівництва і передачі об'єкта; захисне, оскільки гарантує покупцеві захист від подвійного продажу та інших зловживань [17]. Майнові права на об'єкт будівництва визначаються як обмежені речові права, за якими володілець цих прав наділений правомочностями набути право власності на об'єкт нерухомості після введення його в експлуатацію. Майнове право на об'єкт будівництва є обмеженим речовим правом. Ознаками майнових прав на об'єкт будівництва є: 1) самостійність; 2) відчужуваність; 3) оборотоздатність; 4) можливість їх грошової оцінки; 5) виникнення у зв'язку з наданням дозволу на проведення будівельних робіт [18, с. 37, 178]. Поряд із визнанням права інвестора на об'єкт нерухомості, який буде споруджений у майбутньому, в тому числі на об'єкт незавершеного будівництва, таким, що має речову правову природу, додатково звертається увага, що змістом такого речового майнового права є не тільки право на власні дії, а й право вимагати створення відповідного нерухомого майна та його передача, а це свідчить про зобов'язальний характер майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва та об'єкти, які будуть споруджені у майбутньому [4, с. 29-30; 19, с. 308].

Водночас, як наголошують провідні науковці, окремим об'єктом обігу спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва не є, а закріплює правоможності володільця речового права. Продати це спеціальне майнове право у відриві від прав на об'єкти незавершеного будівництва чи майбутній об'єкт нерухомості неможливо, оскільки воно автоматично слідує за ними: кому належать права на об'єкти незавершеного будівництва чи майбутній об'єкт нерухомості – тому й належать спеціальні майнові права [20, с. 21-22]. З цього випливає (і це підтверджується приписами ч. 1 ст. 4 Закону) прив'язка спеціального майнового права до конкретного об'єкта (об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості). І якщо стосовно визначення майбутнього об'єкта нерухомості принципових зауважень не виникає (крім окремих термінологічних застережень [4, с. 28]), то визначення об'єкта незавершеного будівництва є дещо дискусійним.

Так, одні науковці вважають, що об'єкт незавершеного будівництва виникає з моменту отримання права на виконання особою відповідних будівельних робіт, проте для того, щоб він став об'єктом прав і правочинів, на нього необхідно зареєструвати право власності або спеціальне майнове право, які, однак, можуть бути зареєстровані лише за їх наявності на момент реєстрації. Висловлюється думка, що відповідне майно не повинно бути одночасно і будівельним матеріалом та обладнанням, використаним під час будівництва, і об'єктом незавершеного будівництва. Для цих об'єктів характерні різні правові режими. У такому разі було б доречніше встановити, що до моменту реєстрації прав відповідне майно є матеріалом, а після – об'єктом незавершеного будівництва, або ж вказати, що з моменту набуття права на виконання будівельних робіт це майно є об'єктом незавершеного будівництва і крапка [21, с. 95]. Інші науковці, погоджуючись із запропонованими часовими межами існування об'єкта незавершеного будівництва, виділяють критерії віднесення об'єкта незавершеного будівництва до нерухомості. Фізичним аспектом є процес будівництва речі, коли будівельні матеріали, які використовуються для його спорудження, стають частиною нової речі і утворюють власне об'єкт незавершеного будівництва, який розташований на земельній ділянці, переміщення якого є неможливим без його знецінення. На етапі оформлення результатів технічної інвентаризації об'єкта незавершеного будівництва, відповідно до Порядку проведення технічної інвентаризації щодо нерухомого майна, складається схематичний план, визначаються характеристики об'єкта (площа забудови, висота об'єкта, фактична поверховість, загальна площа об'єкта, відсоток готовності). При цьому першим етапом віднесення об'єкта незавершеного будівництва до нерухомості є отримання дозвільних документів на будівництво, а другим етапом – проведення державної реєстрації прав на об'єкт незавершеного будівництва [22, с. 112]. До ключових ознак об'єкта незавершеного будівництва відносять: фактичне створення матеріальної частини об'єкта (наявність будівельних конструкцій, фундаменту, комунікацій тощо); наявність правової підстави для будівництва – дозволу або права на виконання будівельних робіт; відсутність завершеного циклу будівництва та офіційного прийняття об'єкта в експлуатацію [17].

Варто зауважити, що об'єкти незавершеного будівництва за нормами Цивільного кодексу України визнаються самостійними об'єктами цивільних прав (наприклад, ст. 331, 377, 575). При цьому за змістом положень, зокрема ст. 377 ЦК України, щодо об'єкта незавершеного будівництва може виникати (існувати) саме право власності (а не тільки спеціальне майнове право як це передбачено новим Законом). Водночас новий Закон передбачає можливість визнання права власності тільки після прийняття в експлуатацію об'єкта (ч. 2 ст. 4). Хоча паралельно допускається перебування об'єкта незавершеного будівництва у цивільному обороті (ч. 1, 2, 3 ст. 2 Закону). З огляду на це варто погодитись із науковцями, які вважають, що спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва не є окремим об'єктом обігу [20, с. 21-22]. А відтак щодо об'єктів незавершеного будівництва як об'єктів цивільного обороту недоречно застосовувати такий спосіб захисту, як визнання спеціального майнового права, як це передбачено у ч. 2 ст. 4 нового Закону.

Незважаючи на те, що новий Закон передбачає можливість визнання права власності тільки після прийняття в експлуатацію об'єкта (ч. 2 ст. 4), 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 інвестування [23]. Як зазначив Верховний Суд в одній зі справ, 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 інвестування [24].

Крім того, новим Законом було внесено зміни до ст. 50 Закону України «Про виконавче провадження», якими передбачено: у разі, якщо право власності/спеціальне майнове право на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості боржника не зареєстровано в установленому законом порядку, виконавець звертається до суду із заявою про вирішення питання про звернення стягнення на таке майно. Тобто об'єкт незавершеного будівництва визнається самостійним об'єктом

цивільних прав навіть за відсутності державної реєстрації. Новим Законом також було внесено зміни до п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якими передбачено проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на підставі судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Таким чином, незважаючи на те, що приписи ст. 2 нового Закону оборотоздатність об'єкта незавершеного будівництва пов'язують із державною реєстрацією права власності або спеціального майнового права, проте наведені вище положення Цивільного кодексу України та законів України «Про виконавче провадження» і «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» все ж допускають можливість визнання в судовому порядку на об'єкт незавершеного будівництва не лише спеціального майнового права, а й права власності незалежно від наявності державної реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт, адже така реєстрація є похідною від відповідного правочину, який й є безпосередньою підставою виникнення відповідних прав, які з цього моменту виступатимуть об'єктом судового захисту.

В цьому контексті окремі науковці слушно зауважують, що такий спосіб захисту, як визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення або оспорювання може бути ефективним лише тоді, коли таке право ще не зареєстроване і замовник (девелопер) будівництва або інвестор, який відчужує таке право, перешкоджає його реєстрації за набувачем. І таке рішення має бути підставою для реєстрації вказаного права за набувачем у разі створення умов для реєстрації спеціальних майнових прав [13, с. 100].

Отже, визначений у ч. 2 ст. 4 нового Закону перелік способів захисту не можна визнати вичерпним, оскільки ефективність судового захисту прав інвестора має бути пов'язана також із можливістю визнання за ним саме права власності на об'єкт незавершеного будівництва навіть за відсутності його державної реєстрації (державної реєстрації спеціального майнового права), що відповідатиме положенням Цивільного кодексу України щодо оборотоздатності об'єкта незавершеного будівництва.

1. 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>. 2. Гальченко І. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості: експертний гід для девелоперів. Веб-сайт «PRO InfoBud», 19.11.2025. URL: <https://proinfobud.ua/finansy/dohovir-kupivli-prodazhu-maybutnoho-ob-iekta-nerukhomosti-ekspertnyu-hiddlia-developeriv/>. 3. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (реєстраційний № 5091 від 17.02.2021). Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/25571>. 4. 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. 26–31. DOI: <https://doi.org/10.32782/2311-8040/2023-2-4>. 5. Глущенко 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. 16–22. DOI: <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.4.2>. 6. Недобудова і кооператив: у Києві інвестора залишили без квартири. URL: <https://www.zagorodna.com/uk/novini/nedobudova-i-kooperativ-u-kiyevi-investora-zalishili-bez-kvartiri.html>. 7. Тріпільський Г. Я. Перспективи захисту та охорони прав інвесторів житлової нерухомості: судові та позасудові засоби. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Сер. Право. 2021. Вип. 66. С. 103–107. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.66.17>. 8. 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. 42–47. DOI: <https://doi.org/10.32782/chc.v048.2023.5>. 9. 5 нових тенденцій практики нерухомості та будівництва. Веб-сайт *Юридичної газети*, 25 січня 2023 р. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/5-novih-tendenciya-praktiki-neruhomosti-ta-budivnictva-yaki-zyavilisya-u-2022-roci.html>. 10. Забудовники шоковані! Новий закон! Що робити? Веб-сайт Інформаційного агентства «Інтерфакс-Україна», 27.10.2022, 17:59. URL: <https://interfax.com.ua/news/press-release/868356.html>. 11. Довгобуди в Україні: інвестори без гарантійного фонду, без ескроу, без захисту – член Ради Комітету НААУ з питань будівельного права Чернишова. Веб-сайт Інформаційного агентства «ADVOKAT POST», 29.05.2025. URL: <https://advokatpost.com/dovhobudy-v-ukraini-investory-bez-harantijnoho-fondu-bez-eskrou-bez-zakhystu-chlen-rady-komitetu-naau-z-putan-budivelnogo-prava-chernyshova/>. 12. Мица Ю. Нерухомість, що буде споруджена у майбутньому: суперечності закону. Веб-сайт «Юридичний радник», 12 Липня 2023. URL: <http://yurradnik.com.ua/news/neruhomist-shho-bude-sporudzhena-u-maybutnomu-superechnosti-zakonu/>. 13. Спесівцев Д.С. Спеціальне майнове

право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості: проблеми правової природи та захисту. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 2. С. 99–102. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-2/23>. **14.** 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. Зб. наук. праць за результатами «круглого столу»* /упор. В. В. Кочин. Київ: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2024. С. 4–15. **15.** Сергеев 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.: матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 17 червня 2022 р.)*. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2022. Т. 2. С. 161–164. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/items/ae099095-67f0-4905-84d8-859148ec9481>. **16.** Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.10.2019, судова справа № 761/5156/13-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87640675>. **17.** Гніздовська Н. Об'єкти незавершеного будівництва: правова природа, ризики та нові гарантії для інвестора. *Веб-сайт Національної асоціації адвокатів України*, 26.12.2025. URL: <https://unba.org.ua/publications/print/11161-obekti-nezavershenogo-budivnictva-pravova-priroda-riziki-ta-novi-garantii-dlya-investora.html>. **18.** Анатійчук В. В. Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва: монографія. Чернівці: Чернівець. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2022. 204 с. **19.** Перейман В.Ю. Майнові права як предмет договору купівлі-продажу нерухомого майна. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2025. Вип. 03, ч. 1. С. 305–309. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.03.1.46>. **20.** 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): матер. всеукр. наук. конф.* [Електронне видання] / за заг. ред. Є. Харитонов, І. Давидової; НУ «Одес. юрид. академія». Одеса: Фенікс, 2023. С. 18–23. **21.** Спесівцев Д.С. Проблеми визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва в контексті сучасних законодавчих ініціатив. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Сер. Юриспруденція. 2021 № 49. С. 94–97. DOI: <https://doi.org/10.32841/2307-1745.2021.49.20>. **22.** 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. 110–112. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-4/22>. **23.** Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.03.2019, судова справа № 761/20612/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81329476>. **24.** Постанова Верховного Суду від 12.01.2022, судова справа № 344/12729/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102563000>.

References

1. Lyst Ministerstva yustytstii 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 sporudzheni v maibutnomu». URL: <https://minjust.gov.ua/files/gener-al/2024/04/04/20240404183118-11.pdf>.
2. Halchenko I. Dohovir kupivli-prodazhu maibutnoho objekta nerukhomosti: ekspertnyi hid dlia developeriv. *Veb-sait «PRO InfoBud»*, 19.11.2025. URL: <https://proinfobud.ua/finansy/dohovir-kupivli-prodazhu-maybutnoho-ob-iekta-nerukhomosti-ekspertnyy-hid-dlia-developeriv/>.
3. Poiasniuvalna zapyska do proektu Zakonu Ukrainy «Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu» (reiestratsiinyi № 5091 vid 17.02.2021). *Ofitsiinyi veb-sait Verkhovnoi Rady Ukrainy*. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/25571>.
4. Melnyk A.V. Pravova pryroda spetsialnogo mainovoho prava investora na ob'ekt nerukhomosti, yakyi bude sporudzhenyi v maibutnomu. *Naukovyi visnyk Lvivskoho derzhavnoho universytetu vnutrishnikh sprav*. 2023. № 2. S. 26–31. DOI: <https://doi.org/10.32782/2311-8040/2023-2-4>.
5. Hlushchenko A.O. Pravove rehuliuвання zdiisnennia ta zakhystu rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu. *Nove ukrainske pravo*. 2023. Vyp. 4. S. 16–22. DOI: <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.4.2>.
6. Nedobudova i kooperativ: u Kyievi investora zalyshyly bez kvartyry. URL: <https://www.zagorodna.com/uk/novini/nedobudova-i-kooperativ-u-kyievi-investora-zalishili-bez-kvartiri.html>.
7. Tripulskyi H.Ia. Perspektyvy zakhystu ta okhorony prav investoriv zhytlovoi nerukhomosti: sudovi ta pozasudovi zasoby. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Ser. Pravo. 2021. Vyp. 66. S. 103–107. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.66.17>.
8. Pavlova V.H. Osoblyvosti derzhavnoi reiestratsii spetsialnogo mainovoho prava na ob'ekt nezavershenoho budivnytstva ta maibutnii ob'ekt nerukhomosti. *Chasopys tsyvilistyky*. 2023. Vyp. 48. S. 42–47. DOI: <https://doi.org/10.32782/chc.v048.2023.5>.
9. 5 novykh tendentsii praktyky nerukhomosti ta budivnytstva. *Veb-sait Yurydychnoi hazety*, 25 sichnia 2023 r. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/5-novih-tendenci-y-praktiki-neruhomosti-ta-budivnictva-yaki-zyavilisya-u-2022-roci.html>.
10. Zabudovnyky shokovani! Novyi zakon! Shcho robyty? *Veb-sait Informatsiinoho ahentstva «Interfaks-Ukraina»*, 27.10.2022, 17:59. URL: <https://interfax.com.ua/news/press-release/868356.html>.
11. Dovhobudy v Ukraini: investory bez harantiinoho fondu, bez eskrou, bez zakhystu – chlen Rady Komitetu NAAU z pytan budivelnogo prava Chernyshova. *Veb-sait Ienformatsiinoho ahenstva «ADVOKAT POST»*, 29.05.2025. URL: <https://advokatpost.com/dovhobudy-v-ukraini-investory-bez-harantijnoho-fondu-bez-eskrou-bez-zakhystu-chlen-rady-komitetu-naau-z-pytan-budivelnogo-prava-chernyshova/>.
12. Mytsa Yu. Nerukhomist, shcho bude sporudzheni u maibutnomu: superechnosti zakonu. *Veb-sait «Iurydychnyi radnyk»*, 12 Lypnia 2023. URL: <http://yurradnik.com.ua/news/neruhomist-shho-bude-sporudzheni-u-maybutnomu-superechnosti-zakonu/>.

13. Spiesivtsev D.S. Spetsialne mainove pravo na obiekt nezavershenoho budivnytstva, maibutnii obiekt nerukhomosti: problemy pravovoi pryrody ta zakhystu. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal*. 2021. № 2. S. 99–102. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-2/23>. **14.** Maidanyk R.A. Investuvannia v budivnytstvo zhytla i rechove pravo mainovoho ochikuvannia v umovakh rekodyfikatsii tsyvilnoho zakonodavstva. *Zabezpechennia realizatsii prav liudyny v zhytlovii sferi: vid doktryny do kontseptsii*. Zbirnyk naukovykh prats za rezultatamy «kruhloho stolu». Uporiadnyk V. V. Kochyn. K.: NDI pryvatnoho prava i pidpriemnytstva imeni akademika F.H. Burchaka NAPrN Ukrainy, 2024. S. 4–15. **15.** Serhieiev Yu.V. Pravovi pozytsii Verkhovnoho Sudu shchodo zakhystu vlasnosti ta investytsii. *Yevropeiskyi vybir Ukrainy, rozvytok nauky ta natsionalna bezpeka v realiiakh masshtabnoyi viiskovoi ahresii ta hlobalnykh vyklykiv KhKhI stolittia (do 25-richchia Natsionalnoho universytetu «Odeska yurydychna akademiia» ta 175-richchia Odeskoï shkoly prava): u 2 t.: mater. mizhnar. nauk.-prakt. konf. (m. Odesa, 17 chervnia 2022 r.)*. Odesa: Vydavnychiy dim «Helvetyka», 2022. T. 2. S. 161–164. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/items/ae099095-67f0-4905-84d8-859148ec9481>. **16.** Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 16.10.2019, sudova sprava № 761/5156/13-ts. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87640675>. **17.** Hnizdovska N. Obieky nezavershenoho budivnytstva: pravova pryroda, ryzyky ta novi harantii dlia investora. Veb-sait Natsionalnoi asotsiatsii advokativ Ukrainy, 26.12.2025. URL: <https://unba.org.ua/publications/print/11161-obekti-nezavershenoho-budivnictva-pravova-priroda-rizyki-ta-novi-garantii-dlya-investora.html>. **18.** Anatiichuk V.V. Dohovor kupivli-prodazhu mainovykh prav na obiekt budivnytstva: monohrafiia. Chernivtsi: Chernivets. nats. un-t im. Yu. Fedkovycha, 2022. 204 s. **19.** Pereiman V.Iu. Mainovi prava yak predmet dohovoru kupivli-prodazhu nerukhomoho maina. *Elektronne naukovye vydannia «Analitychno-porivnialne pravoznavstvo»*. 2025. Vyp. 03, ch. 1. S. 305–309. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.03.1.46>. **20.** Holubieva N.Yu. Novatsii u sferi kupivli-prodazhu rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yakii 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. akademiia»*. Odesa: Feniks, 2023. S. 18–23. **21.** Spiesivtsev D.S. Problemy vyznannia prava vlasnosti na obiekt nezavershenoho budivnytstva v konteksti suchasnykh zakonodavchykh initsiatyv. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Ser.: Yurysprudentsiia*. 2021. № 49. S. 94–97. DOI: <https://doi.org/10.32841/2307-1745.2021.49.20>. **22.** Biletskyi N.T., Maika N.V. Kryterii vidnesennia obiekta nezavershenoho budivnytstva do nerukhomoho maina za zakonodavstvom Ukrainy. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal*. 2024. Vyp. 4. S. 110–112. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-4/22>. **23.** Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 20.03.2019, sudova sprava № 761/20612/15-ts. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81329476>. **24.** Postanova Verkhovnoho Sudu vid

12.01.2022, sudova sprava № 344/12729/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102563000>.

Koroied Serhii. Assessment of the effectiveness of the legislative mechanism for protecting property rights to real estate objects that will be constructed in the future (objects under construction)

The advantages and disadvantages of legislative regulation of relations in the field of financing the construction of real estate and protecting the rights of investors in accordance with the new Law of Ukraine “On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to be Constructed in the Future” are highlighted. The problems that became a prerequisite for the adoption of the specified Law are described. Attention is paid to the effectiveness of the methods of judicial protection defined by the new Law, which the owner of a special property right can use to protect his rights, in particular with regard to objects of unfinished construction. It is noted that the legal literature has not considered the issue of guaranteeing and protecting property rights to real estate objects to be constructed in the future through the prism of assessing the effectiveness of the specified legislative mechanism. Therefore, the purpose of the article is to determine the effectiveness of the legislative mechanism for protecting property rights to real estate objects that will be constructed in the future in relation to the methods of protecting the rights of investors to objects of unfinished construction. The legal nature of special property law as a direct object of judicial protection is revealed and the characteristics of an object of unfinished construction as an independent object of civil turnover are given. It is noted that on the one hand, the provisions of Art. 2 of the new Law, the turnover ability of an unfinished construction object is linked to the state registration of the right of ownership or a special property right, and on the other hand, the Civil Code of Ukraine and the amendments made to the Laws of Ukraine “On Enforcement Proceedings” and “On State Registration of Property Rights to Real Estate and Their Encumbrances” directly allow for the possibility of judicial recognition of not only a special property right, but also a property right, for an unfinished construction object, regardless of the presence of state registration of such an object, since such registration is derived from the relevant transaction, which is the direct basis for the emergence of the relevant rights, which from this moment will be the object of judicial protection.

Key words: unfinished construction object, future real estate object, special property right, ownership right, methods of protection, owner, investor, construction investors.

Дата першого надходження рукопису до редакції: 06.02.2026 р.

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 25.02.2026 р.

Дата публікації: 03.03.2026 р.