



Вадим Цюра

доктор юридичних наук, професор,  
завідувач кафедри цивільного права  
Навчально-наукового інституту права  
Київського національного університету імені Тараса Шевченка  
(Київ, Україна)  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6534-3141>  
vadimtsura@ukr.net

УДК 347.2

### КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ ІНСТИТУТУ ПРАВА ОЧІКУВАННЯ У СВІТЛІ РЕКОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

Анотація. На сучасному етапі розвитку приватного права України, позначеному процесами рекодифікації цивільного законодавства, особливого значення набуває переосмислення фундаментальних категорій речевого та зобов'язального права. Однією з таких недостатньо досліджених і водночас концептуально важливих категорій є інститут права очікування (*expectancy right* або *right of expectancy*) – правовий феномен, що перебуває на межі між фактичною зацікавленістю та юридично значущою правомочністю. Його правова природа, межі захисту, функції та співвідношення з іншими речевими та зобов'язальними правами залишаються теоретично неспроясненими та нормативно неусталеними на рівні Цивільного кодексу України, що створює колізії як у судовій практиці, так і в доктрині. Актуальність вивчення права очікування зумовлюється як внутрішньою логікою розвитку приватноправових доктрин, так і зовнішніми викликами – зокрема, необхідністю імплементації європейських стандартів захисту прав суб'єктів у цивільних правовідносинах.

Метою статті є встановлення концептуальних засад права очікування крізь призму вивчення сучасної української цивілістичної доктрини та напрацювань у світлі рекодифікації цивільного законодавства України, формування на основі цього цілісного бачення принципів побудови нормативної моделі інституту права очікування як обмеженого речевого права на чуже майно.

На основі проведеного дослідження автор обґрунтовує право очікування у концептуальному сенсі як гібридну правову конструкцію, що містить ознаки як речевого права, так і умовного зобов'язального інтересу, забезпечуючи інституційну рамку для перехідного стану між зобов'язанням і власністю. Відповідно у світлі рекодифікації цивільного законодавства України право очікування пропонується закріпити як самостійне обмежене речеве право *sui generis*, що виконує функцію правового мосту між фактичним володінням річчю та майбутнім набуттям повного речевого права на неї.

Відповідно до концептуальних засад права очікування в контексті рекодифікації цивільного законодавства України пропонується відносити: 1) правову природу обмеженого речевого права, об'єктом якого є нерухоме майно, наявне на момент установлення цього права або яке виникне в майбутньому; 2) функціональне призначення: юридична стабілізація правового становища шляхом захисту легітимного інтересу особи, яка розраховує на набуття речевого права в майбутньому; 3) підстави виникнення права очікування: договір або закон; 4) зміст права та обсяг правомочностей суб'єкта: право очікування надає особі частину

Вадим Цюра

правомочностей власника, водночас суб'єкт не наділений правом повного розпорядження річчю, що відповідає обмеженому статусу права; 5) межі дії проти третіх осіб, оскільки однією з центральних засад інституту є можливість *erga omnes* дії права очікування в межах, визначених законом.

Ключові слова: право очікування; речеві права на чуже майно; рекодифікація цивільного законодавства України; модельні правила речевого права.

На сучасному етапі розвитку приватного права України, позначеному процесами рекодифікації цивільного законодавства, особливого значення набуває переосмислення фундаментальних категорій речевого та зобов'язального права. Однією з таких недостатньо досліджених і водночас концептуально важливих категорій є інститут права очікування (*expectancy right* або *right of expectancy*) – правовий феномен, що перебуває на межі між фактичною зацікавленістю та юридично значущою правомочністю. Його правова природа, межі захисту, функції та співвідношення з іншими речевими та зобов'язальними правами залишаються теоретично непроясненими та нормативно неусталеними на рівні Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)<sup>1</sup>, що створює колізії як у судовій практиці, так і в доктрині.

Актуальність вивчення права очікування зумовлюється як внутрішньою логікою розвитку приватноправових доктрин, так і зовнішніми викликами – зокрема, необхідністю імплементації європейських стандартів захисту прав суб'єктів у цивільних правовідносинах. У контексті європейської традиції цивільного права право очікування розглядається як обмежене речеве право *sui generis* (німецьке *Anwartschaftsrecht*<sup>2</sup>, що, хоча й не закріплене прямо у нормах Німецького цивільного уложення<sup>3</sup>, є усталеною та застосовною в його межах концепцією), та яке, попри свою незавершеність, може отримувати правовий захист (наприклад, у рамках доктрини “*legitimate expectations*” або концепції добросовісного очікування).

Своєю чергою рекодифікація ЦК України відкриває вікно можливостей для нормативного переосмислення інституту права очікування, зокрема, його місця в системі речевих прав на чуже майно, його акцесорного характеру, трансформаційного потенціалу та процесу становлення у повноцінне суб'єктивне право. У межах цього дискурсу важливо встановити, чи слід трактувати право очікування як правову фікцію, попереднє становище, або ж як самостійну правову категорію, здатну генерувати власний механізм захисту. Саме тому теоретичне осмислення концептуальних засад цього інституту є не лише своєчасним, а й методологічно необхідним для формування цілісної й узгодженої архітектури сучасного речевого права в Україні.

pravona.com.ua

<sup>1</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>> (дата звернення 27.11.2025).

<sup>2</sup> Р Майданик, *Речове право: підручник* (Алерта 2019) 807–810.

<sup>3</sup> Bürgerliches Gesetzbuch <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> (accessed 27.11.2025).

Обрана проблематика тією чи тією мірою, а також нерідко крізь призму категорії законних або правомірних очікувань<sup>4</sup>, у тісному взаємозв'язку із практикою Європейського суду з прав людини<sup>5</sup> була предметом дослідження таких українських вчених, як О. Антонюк, І. Блажівська, Б. Карнаух, В. Кисіль, Р. Майданик, Т. Рим, С. Сліпченко, І. Спасибо-Фатеева, М. Федорко. Однак концептуальна новизна інституту права очікування як самостійного речового права водночас у межах українського цивільного законодавства та для вітчизняної цивілістичної думки потребують здійснення подальших наукових розвідок і аналітичної роботи в цьому напрямі.

Метою цієї статті є встановлення концептуальних засад права очікування крізь призму вивчення сучасної української цивілістичної доктрини та напрацювань у світлі рекодифікації цивільного законодавства України, формування на основі цього цілісного бачення принципів побудови нормативної моделі інституту права очікування як обмеженого речового права на чуже майно.

Як Концепція оновлення ЦК України (далі – Концепція), так і розроблена наступною за нею та тим же колективом авторів монографія щодо рекодифікації цивільного законодавства України, закріплюють лише загальні положення щодо місця права очікування як окремого речового права в існуючій системі та змісту і природи цього права. Так, право очікування пропонується визначити одним із нових обмежених речових прав, положення про які потребують нормативного закріплення або уточнення, поруч із правом узурфрукта, речевим обтяженням нерухомості переважним правом купівлі земельних ділянок (§ 3.11 Концепції<sup>6</sup>). При цьому обидва документи визначають, що:

*Обмежене речове право очікування є правом особи, яка володіє річчю з метою наступного придбання на неї права власності, у разі виконання володільцем умов, зазначених у договорі або в законі. Вітчизняною судовою практикою використовується поняття суб'єкта права очікування на отримання речового права на нерухомість у майбутньому. Право очікування є майновим правом, яке є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав. Зазначене майнове право є обмеженим речовим правом, згідно з яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, та засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому<sup>7</sup> (курсив наш. – Авт.).*

<sup>4</sup> Див., наприклад: С Сліпченко, 'Поняття законних очікувань як різновиду майна' [2020] 62(3) Форум права 66–76; О Беляєвич, 'Поняття легітимних очікувань та проблеми його застосування судами України' [2016] 16 Приватне право і підприємництво 41–44.

<sup>5</sup> Див., наприклад: Б Карнаух, 'Правомірні очікування в практиці Європейського суду з прав людини', *Актуальні проблеми приватного права: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. 94-й річниці від дня народж. В. П. Маслової, Харків, 19 лют. 2016 р.* (Харків 2016) 223–225; І Шевченко, 'Концепція "правомірне очікування" у практиці Європейського суду з прав людини' [2021] 4 Юридичний науковий електронний журнал 656–659.

<sup>6</sup> Концепція оновлення Цивільного кодексу України (АртЕк 2020) 22.

<sup>7</sup> Концепція оновлення Цивільного кодексу України (н 6) 23–24; *Рекодифікація цивільного законодавства України: виклики часу* (Н Кузнецова (ред), Гельветика 2021) 576–577.

Подібним чином Р. Майданик визначає майнове право очікування як ‘право особи, яка володіє річчю з метою наступного придбання на неї права власності, у разі виконання володільцем умов, зазначених у договорі або в законі’<sup>8</sup>. На основі цих базисних дефініцій можливо виокремити ключові засади інституту права очікування в контексті рекодифікації цивільного законодавства. По-перше, це право пропонується концептуалізувати як обмежене речеве право, яке не охоплює повного обсягу правомочностей власника, але має реальний (речевий) характер та є власністю особи, на користь якої воно встановлене.

У цьому контексті важливо відзначити, що подібна правова конструкція – володіння річчю з наміром набуття права власності за настання певної умови – набула відображення і в правових системах інших європейських держав, передусім у континентальній традиції. Так, у німецькому цивільному праві вже тривалий час функціонує згадуваний попередньо інститут *Anwartschaftsrecht* – права очікування на набуття права власності, що виникає, зокрема, при розстрочці платежу. Цей інститут визнається обмеженим речевим правом і, хоча ще не є повним титулом, забезпечує набувачу захист від посягань третіх осіб, включаючи кредиторів продавця. Саме в цій доктринальній парадигмі сформувалася ідея того, що очікування права може бути предметом самостійного правового захисту – як матеріального, так і процесуального. Аналогічні підходи містять і положення DCFR (Принципи, визначення і модельні правила європейського приватного права – *Draft Common Frame of Reference*)<sup>9</sup>, де, зокрема, ст. VIII.–2:307 передбачає виникнення у набувача майна “*contingent right under retention of ownership*” – права, яке набирає чинності в момент виконання зобов’язання (наприклад, повної оплати).

Цей підхід засвідчує, що вже на рівні європейських модельних джерел визнається можливість існування речевоподібного майнового інтересу, який виникає ще до повного переходу титулу і підлягає правовій охороні. У світлі зазначеного стає очевидним, що український варіант конструкції речевого права очікування не є ізольованим феноменом, а радше – спробою імплементувати в національний кодекс перевірені рішення з порівняльного права. Його концептуалізація як обмеженого речевого права, що фіксує перехідний стан між зобов’язанням і повним правом власності, дає змогу впорядкувати сферу інвестиційних правочинів, передбачити стабільність володіння майбутнім майном, а також упровадити більш гнучкий, європейський підхід до захисту легітимних очікувань особи в майновій сфері. Водночас правове оформлення цього права у вигляді самостійного

<sup>8</sup> Майданик (н 2) 803.

<sup>9</sup> *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference (DCFR): Full Edition prepared by the Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group)* (Christian von Bar, Eric Clive, Hans Schulte-Nölke (eds), Sellier, European Law Publishers GmbH 2009) 431.

інституту – з реєстрацією, оборотоздатністю та дією проти третіх осіб – створює передумови для істотного оновлення всієї системи речевого права, наближаючи її до структурної цілісності, притаманної зрілим системам цивільного права.

По-друге, центральним елементом конструкції слугує те, що особа – суб'єкт права очікування – володіє річчю на підставі договору або закону, і це володіння має на меті подальше набуття права власності за умови настання певних подій (наприклад, повної оплати, передання, спливу строку). Тобто очікування має умовний характер, але водночас уже породжує правові наслідки в силу наявності у суб'єкта такого права.

По-третє, та у взаємозв'язку із попереднім пунктом, право очікування визнається майновим правом, яке є частиною майна як об'єкта цивільних прав. А отже, воно може бути як предметом обороту, спадкування<sup>10</sup>, захисту, так і повинно підлягати правовій охороні навіть до настання права власності, інакше інститут права очікування не виконуватиме закладених у його зміст функцій і завдань правового регулювання. Так, слід погодитись із Т. Римом, який відзначає, що майнове право очікування визнається правом речевим (проте, на думку автора, за своєю сутністю таким не є), і саме через це для його захисту можливо застосовувати речево-правові способи захисту, зокрема визнання права (на прикладі захисту майнових прав та інтересів інвестора у інвестиційних відносинах будівництва за його участі у фонді фінансування будівництва та укладення відповідного договору)<sup>11</sup>.

При цьому, на нашу думку, можливими є як речево-правові, так і зобов'язально-правові способи захисту права очікування, вибір яких залежить від характеру правопорушення, форми участі суб'єкта у відповідному правовідношенні та підстави встановлення (виникнення) такого права. Речево-правові способи захисту, таким чином, можуть бути застосовані у разі втручання третіх осіб у сферу дії права очікування, зокрема при неправомірному заволодінні об'єктом чи при здійсненні подвійного розпорядження ним. Йдеться про можливість звернення до віндикаційного або негаторного позову, адаптованого до конструкції очікуваного речевого права, що перебуває в процесі становлення. Водночас це потребує нормативного визнання за правом очікування хоча б обмеженої *erga omnes* дії, аби забезпечити його ефективний захист у “позасуб'єктному” вимірі.

Своєю чергою зобов'язально-правові способи захисту відіграватимуть ключову роль у ситуаціях, коли право очікування виникає з договірною зобов'язання (за інвестиційного чи попереднього договору тощо). Окрім

<sup>10</sup> Докладніше див.: М Федорко, ‘Право очікування як обмежене речове право в контексті рекодифікації Цивільного кодексу України’, *Дванадцяті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права: до 25-річчя заснування каф. цив.-прав. дисциплін: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті Є. В. Васильовського (Одеса, 31 трав. 2024 р.)* (В Труба (ред), А Святошнюк (упоряд), Фенікс 2024) 114–117.

<sup>11</sup> Т Рим, ‘Поняття права очікування як категорії в інвестиційному процесі будівництва’ [2020] 12 Підприємство, господарство і право 44.

вимоги про примусове виконання обов'язку в натурі (що прямо корелює природі очікування на набуття речевого права на конкретну річ), ефективними способами захисту в цьому світлі може постати й відшкодування збитків, спрямоване на компенсацію втрати правоволодільцем інтересу, закладеного в очікуваному праві у разі неможливості його виконання в натурі.

У світлі цього, та по-четверте, Концепція передбачає, що право очікування виконує функцію юридичного захисту законного інтересу особи на отримання в майбутньому повного речевого права. Відтак ідея очікування поєднує речево-правовий статус з функцією гарантування стабільності зобов'язальних правовідносин. Додатково, і Концепція, і монографія про рекодифікацію визнають, що інститут права очікування потребує нормативного оформлення, яке має визначити: підстави виникнення; коло правочинів, у яких воно застосовується; обсяг правомочностей суб'єкта; межі дії проти третіх осіб, які також слід розглядати крізь призму концептуальних засад цього інституту при конструюванні конкретних правових норм у рамках ЦК України.

У зв'язку з цим необхідно звернутися й до аналізу тексту Модельних правил речевого права (далі – Модельні правила), розроблених за редакцією Р. Майданика як науковий текст та водночас (за визначенням його авторів) особливий інструмент “м'якого права”, призначений для підготовки проекту положень кодифікованого акта, який підлягає рекодифікації<sup>12</sup> (мається на увазі істотне оновлення ЦК України). Саме запропонована у Модельних правилах глава “Речеве право очікування” є першою цілісною нормотворчою спробою формалізувати право очікування як обмежене речеве право *sui generis*, що відповідає європейським підходам і водночас відображає специфіку українського правопорядку.

Відповідно до преамбули цієї глави Модельних правил її зміст визначають:

<...> положення про поняття та об'єкт речевого права очікування, встановлення та державну реєстрацію речевого права очікування, особу, яка має речеве право очікування, речеве право очікування у випадку знищення майна, щодо якого воно встановлене, права та обов'язки особи, яка має речеве право очікування, відчуження, захист та припинення речевого права очікування<sup>13</sup>.

Така побудова забезпечує системність і завершеність правової моделі, яка може бути безпосередньо інтегрована в нову редакцію книги третьої ЦК України. Модельні правила у цій главі (§ 4.22–4.32 та запропоновані у них статті 397–397<sup>10</sup> оновленого ЦК України<sup>14</sup>) вводять речеве право очікування

<sup>12</sup> Модельні правила речевого права (Р Майданик (ред), Підручники і посібники 2025) 16.

<sup>13</sup> Модельні правила речевого права (н 12) 232.

<sup>14</sup> Прим. ред.: тут і надалі нумерація статей подається згідно з Модельними правилами речевого права. У проєкті книги з “Речеве право” Цивільного кодексу України, оприлюдненого для громадського обговорення, – це відповідно статті 400<sup>1</sup>–400<sup>10</sup>. Див: 9 листопада 2025 року Верховна Рада України повідомляє про початок громадського обговорення проєкту книги з “Речеве право” Цивільного кодексу

як право особи на виключне набуття в майбутньому права власності на конкретне нерухоме майно (ст. 397). Цим самим підкреслюється автономність цього інституту від звичайного зобов'язального права вимоги, оскільки право очікування отримує ознаки речевого статусу: діє проти третіх осіб, підлягає державній реєстрації, може бути об'єктом відчуження та спадкування, будучи спрямованим на забезпечення стабільності правовідносин насамперед у сфері інвестування в майбутні об'єкти нерухомості.

Кілька ключових концептуальних положень Модельних правил щодо інституту права очікування варто розглянути окремо. Так, § 4.30 Модельних правил (пропонована ст. 397<sup>8</sup> оновленого ЦК України) встановлює двокомпонентну модель захисту речевого права очікування, до змісту та особливостей якої ми вже зверталися вище. У тексті Модельних правил речово-правовий захист пропонується реалізувати через визнання права після прийняття об'єкта в експлуатацію. Зобов'язально-правовий елемент же дає змогу вимагати добудови об'єкта відповідно до технічних характеристик, зазначених у договорі. При цьому обидва механізми повинні застосовуватися у гнучкий спосіб, враховуючи можливість скасування дозволів на будівництво, що повинно дозволяти праволодильцеві обирати альтернативну модель захисту (наприклад, компенсацію чи визнання недійсності правочинів, укладених між третіми особами щодо об'єкта права очікування).

Суттєві сумніви, своєю чергою, викликає доцільність збереження у проєкті ч. 2 ст. 397<sup>2</sup> ЦК України (пропонованій тими ж Модельними правилами) положення про можливість установлення речевого права очікування на підставі судового рішення. У запропонованій редакції відсутні належні процесуальні орієнтири щодо того, на підставі яких доказів, обставин чи критеріїв суд може прийняти рішення про встановлення такого речевого права. Це створює серйозні ризики правової невизначеності та зловживання судовим порядком набуття речевого права. Аналогічна ситуація вже спостерігається в судовій практиці щодо встановлення сервітуту за рішенням суду, де законодавець визначає лише одну вузьку підставу – об'єктивну неможливість здійснювати право власності без установлення сервітуту на чужу річ. Натомість у випадку з правом очікування така підстава не конкретизується, що відкриває можливості для надмірно широкого, довільного або навіть зловмисного використання цієї норми, зокрема з боку осіб, які можуть намагатися створити фіктивні підстави для внесення в реєстр речових прав.

Отже, передбачення встановлення речевого права очікування за рішенням суду без одночасного визначення чітких, вичерпних підстав для такого встановлення, таїть у собі як доктринальну, так і практичну небезпеку. З огляду на викладене пропонується або вилучити зазначене положення, або доповнити

України (9 листопада 2025) <<https://www.rada.gov.ua/news/top-novyna/268002.html>> (дата звернення 27.11.2025).

його вичерпним переліком умов, за яких суд може ухвалити рішення про встановлення речового права очікування, а поки що вважати єдиними підставами встановлення права очікування лише договір або норму закону.

Крім цього, важливою засадою є необхідність державної реєстрації права очікування (ст. 397<sup>3</sup> оновленого згідно з Модельними правилами ЦК України) як конститутивна умова його виникнення, що є закономірним продовженням закріплення принципу публічності у вітчизняному речевому праві. Так, додатково закріплюється належність права очікування до системи речового права і забезпечується достовірність набуття відповідного правового титулу, що підвищує рівень захисту права та пов'язаних із ним законних інтересів від третіх осіб. Тобто саме з моменту державної реєстрації відбувається перетворення очікування з потенційного інтересу в юридично значуще та охоронюване законом право. Вартим уваги є й те, що у § 4.27 (ст. 397<sup>5</sup> оновленого ЦК України) передбачено, що знищення об'єкта незавершеного будівництва не припиняє автоматично речового права очікування. Ця норма, як видається, спрямована на забезпечення правової наступності (континуїтету) правового становища, навіть у випадку припинення фізичного існування об'єкта, уникнення правового вакууму та гарантування суб'єкту можливості реалізації інших способів захисту (включно з реституцією або компенсацією).

Також слід відзначити, що Модельні правила (ст. 397<sup>10</sup>) відсилають до положень Закону України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”, встановлюючи паралелі між речевим правом очікування і спеціальним майновим правом у розумінні цього Закону, інтегруючи нову правову конструкцію в чинну нормативну реальність без колізій, забезпечуючи уніфікацію регулювання очікувальних прав у межах системи речевих прав. Так, згідно з п. 10 ч. 1 ст. 1 згаданого Закону:

*<...> спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості <...> – різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, яке полягає у:*

*володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна; праві особи, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта<sup>15</sup> (курсив наш. – Авт.).*

<sup>15</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>> (дата звернення 27.11.2025).

Отже, речеве право очікування, як воно сформульоване в Модельних правилах, і спеціальне майнове право відповідно до положень вказаного спеціального закону не є самостійними правовими категоріями, а виступають нормативними формами одного правового інституту. При цьому перше фіксує загальну природу та системну належність права до сфери речевого права, тоді як друге деталізує його застосування в окремій галузі правовідносин – у сфері забудови майбутніх об'єктів нерухомості, проте пропонується у Модельних правилах взаємозв'язок вказує на тотожність цих інститутів за їх правовою природою.

Висновки. Отже, право очікування в концептуальному сенсі становить гібридну правову конструкцію: воно містить ознаки як речевого права, так і умовного зобов'язального інтересу, забезпечуючи інституційну рамку для перехідного стану між зобов'язанням і власністю. Відповідно у світлі рекодифікації цивільного законодавства України право очікування пропонується закріпити як самостійне обмежене речеве право *sui generis*, що виконує функцію правового мосту між фактичним володінням річчю та майбутнім набуттям повного речевого права на неї.

З огляду на зазначене право очікування виступає не лише як елемент об'єкта цивільних прав у формі майнового права, а й як інституціоналізована гарантія стабільності правового становища суб'єкта, який володіє, але ще не має повноти правомочностей власника. Введення права очікування до структури ЦК України потенційно уможливить упорядкувати низку практичних ситуацій (передача майна з відкладальними умовами, захист набувача у випадках відкладеного переходу права власності тощо) і пов'язаних із ними правозастосовних проблем, наблизивши правову систему України до кодифікацій континентального європейського зразка.

Водночас до концептуальних засад права очікування, на яких повинна будуватися відповідна нормативна модель його регулювання у основному акті цивільного законодавства, доцільно відносити таке:

1) правова природа обмеженого речевого права, об'єктом якого є нерухоме майно, наявне на момент установлення цього права або яке виникне у майбутньому, що не охоплює повного обсягу правомочностей власника, але має самостійне правове значення і речевий характер. Останній виявляється у прив'язці до конкретної речі, автономності щодо зобов'язальних правовідносин та потенційній дії проти третіх осіб. Водночас це право залишається умовним і похідним від потенційного набуття права власності, що дає змогу сформулювати його як проміжну форму між речевими і зобов'язальними правами;

2) функціональне призначення: юридична стабілізація правового становища шляхом захисту легітимного інтересу особи, яка розраховує на набуття речевого права в майбутньому. Це гарантуватиме стабільність договірної володіння; передбачуваність майнового обігу; превенцію

конфліктів між набувачами та третіми особами; правову охорону інвестицій у майно до моменту формального набуття власності або фактичного створення цього нерухомого майна (у випадку з об'єктами нерухомості, які будуть збудовані). Це відповідає як логіці внутрішнього розвитку приватного права, так і імперативам правової безпеки та добросовісності;

3) підстави виникнення права очікування: договір (наприклад, попередній договір купівлі-продажу, договір довірчого управління, договір іпотеки тощо); або закон (у випадках, передбачених спеціальними нормами про приватизацію, соціальне житло, розстрочку оплати та ін.). Ключовим елементом є наявність у суб'єкта фактичного володіння реччю з метою набуття права власності в майбутньому, за умови виконання передбачених умов. Модельні правила також пропонують закріпити обов'язкову державну реєстрацію речового права очікування, яке виникає відповідно лише з моменту такої державної реєстрації;

4) зміст права та обсяг правомочностей суб'єкта: право очікування надає особі частину правомочностей власника, зокрема: володіння реччю з правом її використання в межах погоджених умов; право на захист від посягань третіх осіб; можливість відчуження цього права (наприклад, поступки очікування в межах договору); включення до складу спадкової маси як майнового права; право на відшкодування у випадку втрати можливості реалізації очікування з вини контрагента або третьої особи. Водночас суб'єкт не наділений правом повного розпорядження реччю, що відповідає обмеженому статусу права;

5) межі дії проти третіх осіб, оскільки однією з центральних засад інституту є можливість певної *erga omnes* дії права очікування в межах, визначених законом. До прикладу, третя особа, яка набула майно з порушенням пріоритету суб'єкта права очікування, може бути зобов'язана повернути річ або відшкодувати збитки. Своєю чергою дії третіх осіб, що унеможливають реалізацію очікування (наприклад, умисне відчуження речі власником у обхід суб'єкта права очікування), можуть визнаватися недобросовісними або недійсними. Публічність права очікування і його протиставлення інтересам третіх осіб повинні гарантувати і процедура, і юридичний факт його державної реєстрації.

## REFERENCES

### Bibliography

#### *Authored books*

1. Maidanyk R, *Rechove pravo: pidruchnyk* (Alerta 2019) (in Ukrainian).

#### *Edited books*

2. *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference (DCFR): Full Edition prepared by the Study Group on a European Civil Code and*

- the Research Group on EC Private Law (Acquis Group)* (Christian von Bar, Eric Clive, Hans Schulte-Nölke (eds), Sellier, European Law Publishers GmbH 2009).
3. *Kontseptsiiia onovlennia Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy* (ArtEk 2020) (in Ukrainian).
  4. *Modelni pravyla rechevoho prava* (R Maidanyk (red), Pidruchnyky i posibnyky 2025) (in Ukrainian).
  5. *Rekodyfikatsiia tsyvilnoho zakonodavstva Ukrainy: vyklyky chasu* (N Kuznietsova (red), Helvetyka 2021) (in Ukrainian).

*Journal articles*

6. Belianevych O, 'Poniattia lehitymnykh ochikuvan ta problemy yoho zastosuvannya sudamy Ukrainy' [2016] 16 Pryvatne pravo i pidpriemnytstvo 41–44 (in Ukrainian).
7. Rym T, 'Poniattia prava ochikuvannya yak katehorii v investytsiinomu protsesi budivnytstva' [2020] 12 Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo 44 (in Ukrainian).
8. Shevchenko I, 'Kontseptsiiia "pravomirne ochikuvannya" u praktytsi Yevropeiskoho sudu z prav liudyny' [2021] 4 Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal 656–659 (in Ukrainian).
9. Slipchenko S, 'Poniattia zakonnykh ochikuvan yak riznovydu maina' [2020] 62(3) Forum prava 66–76 (in Ukrainian).

*Conference papers*

10. Fedorko M, 'Pravo ochikuvannya yak obmezhenne rechove pravo v konteksti rekodyfikatsii Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy', *Dvanadtsiati yurydychni dysputy z aktualnykh problem pryvatnoho prava: do 25-richchia zasnuvannya kaf. tsyv.-prav. dystsyplin: materialy Mizhnar. nauk.-prakt. konf., prysviach. pam'iaty Ye. V. Vaskovskoho (Odesa, 31 trav. 2024 r.)* (V Truba (red), A Sviatoshniuk (uporiad), Feniks 2024) 114–117 (in Ukrainian).
11. Karnaukh B, 'Pravomirni ochikuvannya v praktytsi Yevropeiskoho sudu z prav liudyny', *Aktualni problemy pryvatnoho prava: materialy nauk.-prakt. konf., prysviach. 94-i richnytsi z dnia narodzh. V. P. Maslova, Kharkiv, 19 liut. 2016 r.* (Kharkiv 2016) 223–225 (in Ukrainian).

*Websites*

12. 9 lystopada 2025 roku Verkhovna Rada Ukrainy povidomliaie pro pochatok hromadskoho obhovorennia proiektu knyhy 3 «Recheve pravo» Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy (9 lystopada 2025) <<https://www.rada.gov.ua/news/top-novyna/268002.html>> (accessed 27.11.2025) (in Ukrainian).

Vadym Tsiura

CONCEPTUAL PRINCIPLES OF THE INSTITUTE OF THE EXPECTANT  
RIGHT IN THE LIGHT OF THE RECODIFICATION  
OF THE CIVIL LEGISLATION OF UKRAINE

ABSTRACT. At the current stage of the development of Ukrainian private law, marked by the processes of recodification of civil legislation, a reassessment of the fundamental categories of property and obligation law is gaining particular significance. One such insufficiently researched yet conceptually important category is the right of expectancy (or expectancy right) – a legal phenomenon that lies at the intersection of factual interest and legally significant entitlement. Its legal nature, limits of protection, functions, and correlation with other proprietary and obligatory rights remain theoretically ambiguous and normatively unsettled under the Civil Code of Ukraine, which gives rise to conflicts both in judicial practice and doctrinal interpretation. The relevance of studying the right of expectancy is driven not only by the internal logic of the evolution of private law doctrines but also by external challenges, particularly the need to implement European standards for the protection of rights of subjects in civil legal relations.

Вадим Цюра

The purpose of this article is to establish the conceptual foundations of the right of expectancy through the lens of contemporary Ukrainian civil law doctrine and recent developments in light of the recodification of the civil legislation of Ukraine, and to develop, on this basis, a coherent vision of the principles for constructing a normative model of the right of expectancy as a limited proprietary right to another's property.

Based on the conducted research, the author substantiates the right of expectancy, in a conceptual sense, as a hybrid legal construct that combines elements of a proprietary right and a conditional obligational interest, providing an institutional framework for the transitional state between obligation and ownership. Accordingly, in the context of the recodification of the civil legislation of Ukraine, it is proposed that the right of expectancy be recognized as independent limited proprietary right *sui generis*, which performs the function of a legal bridge between factual possession of a thing and the future acquisition of full proprietary rights to it.

Consequently, the conceptual foundations of the right of expectancy within the context of the recodification of Ukraine's civil legislation should include: its legal nature as a limited proprietary right, the object of which is immovable property either existing at the moment of establishment or arising in the future; its functional purpose: the legal stabilization of the legal status by protecting the legitimate interest of a person who relies on acquiring a proprietary right in the future; the grounds for the emergence of the right of expectancy: a contract or a statute; the content of the right and the scope of the entitlements of its holder: the right of expectancy grants the holder certain attributes of ownership, while not conferring the power of full disposal over the thing, in line with its limited nature; its enforceability against third parties, since one of the central tenets of the institution is its potential *erga omnes* effect within the limits established by law.

KEYWORDS: expectancy right; real rights to another's property; recodification of the civil legislation of Ukraine; model rules of property law.