

УДК 347.9

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2026.01.1.33>

## ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА СПЕЦІАЛЬНЕ МАЙНОВЕ ПРАВО: СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ ТА ПІДСТАВИ ЇХ РОЗМЕЖУВАННЯ

Деледівка С.Г.,

доктор філософії в галузі права,  
докторант ПВЗН «Європейський університет»,  
ORCID: 0009-0009-6597-1856

### **Деледівка С.Г. Об'єкт незавершеного будівництва та спеціальне майнове право: способи захисту прав та підстави їх розмежування.**

Вказується, нове житлове, комерційне та промислове будівництво є не тільки локомотивом розвитку більшості галузей вітчизняної економіки, а і потужним фактором соціальної стабільності, поліпшення житлових умов населення. У статті досліджується статус об'єктів незавершеного будівництва, спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості в аспекті захисту прав інвесторів та вибору належних та ефективних способів такого захисту.

Констатовано, що при порушенні забудовником умов і вимог інвестиційно-будівельного процесу, при недотриманні організаційно-правових та договірних умов залучення коштів на майбутнє будівництво, юрисдикційний захист інвестора на отримання кінцевого об'єкту інвестування стає вкрай проблематичним. Формулюється висновок, що для можливого потенційного захисту власних прав кошти інвестора на майбутнє будівництво мають залучатись через укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва); укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва; емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта житлового будівництва.

Проводиться аналіз наукових джерел і наголошується на неповній юридичній коректності визначення в законі поняття спеціального майнового права, його правової природи та застосування щодо його захисту положень про захист права власності.

Здійснюється розмежування зобов'язально-правових та речово-правових способів захисту прав інвесторів із зазначенням, що зобов'язально-правові способи захисту притаманні стадії будівництва, речово-правові застосовуються після закінчення будівництва та прийняття об'єкта до експлуатації. При закінченні будівництва та прийнятті об'єкту до експлуатації належними способами захисту прав інвестора є такі речово-правові вимоги як вимога про визнання майнових прав на об'єкт будівництва та віндикаційна вимога про витребування такого об'єкта.

**Ключові слова:** спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості, захист прав, зобов'язально-правові та речово-правові способи захисту прав.

### **Deledyuka S.G. Unfinished construction object and special property right: remedies for the protection of rights and grounds for their distinction.**

It is indicated that new residential, commercial and industrial construction is not only the engine of development of most sectors of the domestic economy, but also a powerful factor in social stability and improvement of housing conditions for the population. The article examines the legal status of unfinished construction objects, the special property right to an unfinished construction object, and the future real estate object in the context of protecting investors' rights and selecting appropriate and effective legal remedies.

It is stated that in cases where a developer violates the conditions and requirements of the investment-construction process or fails to comply with the legal and contractual provisions regarding the attraction of funds for future construction, the investor's judicial protection in securing the final investment object becomes extremely problematic.

The article concludes that, in order to ensure potential protection of their rights, investors' funds for future construction should be attracted through one of the following mechanisms: entering into agreements for the sale of indivisible unfinished construction objects or future real estate (shares in such objects); participation agreements in construction financing funds; or the issuance of target corporate bonds repayable through the transfer of a residential construction object.

An analysis of scholarly sources highlights the legal inaccuracy of the statutory definition of the special property right, its legal nature, and the application of ownership protection rules to it.

The article distinguishes between obligatory and proprietary remedies for protecting investors' rights, noting that obligatory remedies are applicable during the construction phase, while proprietary remedies apply after construction is completed and the object is commissioned. Upon completion and commissioning of the object, the appropriate proprietary remedies include claims for recognition of property rights to the construction object and vindication claims for its recovery.

**Key words:** special property right to an unfinished construction object and future real estate, protection of rights, obligatory and proprietary legal remedies.

**Постановка проблеми.** Нове житлове, комерційне та промислове будівництво є не тільки локомотивом розвитку більшості галузей вітчизняної економіки, а і потужним фактором соціальної стабільності, поліпшення житлових умов населення. Однак на протязі десятиліть наслідком нового будівництва стали не тільки нові об'єкти нерухомого майна, а і величезна кількість законсервованих об'єктів, масштабні обладки в будівельній галузі та десятки тисяч постраждалих інвесторів.

Специфіка захисту прав на об'єкти незавершеного будівництва залежать не тільки і не стільки від юридичної складової, скільки від економічних факторів. Є загальновідомою ситуація істотних складнощів захисту прав інвесторів, а також того, що вжиття ними всіх можливих юрисдикційних заходів в абсолютній більшості випадків не приносило результату для захисту порушених прав. Прийнятий 15 серпня 2022 року Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» запровадив ряд організаційних, економічних, технічних та юридичних запобіжників для виправлення ситуації на ринку первинної нерухомості. Однак такі заходи хоча і можуть послабити наявні негативні прояви, однак повністю усунути їх вони не здатні.

Крім того, запровадження новим законом нового категоріального апарату, в тому числі спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості, розповсюдження на таке право режиму захисту права власності, в тому числі із застосуванням речових способів захисту, не в повній мірі відповідає класичній концепції володіння та способам захисту речових прав. Зазначені нововведення стали предметом гострої критики з боку представників юридичної науки ще на етапі обговорення законопроекту.

Також є важливим визначення правильних, належних та ефективних способів захисту прав на об'єкти незавершеного будівництва, розмежування зобов'язально-правових та речових способів захисту прав, визначення можливості юрисдикційного захисту порушених прав в залежності від стадії будівництва та наявності порушень інвестиційно-будівельного процесу. Все зазначене свідчить про необхідність додаткових теоретичних досліджень в цій складній сфері суспільних відносин.

**Метою** даної статті є визначення умов, підстав і можливостей юрисдикційного захисту прав на об'єкти незавершеного будівництва, уточнення правової природи спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості, визначення належних способів захисту такого права та їх правильного розмежування.

**Стан опрацювання проблематики.** Статус об'єктів незавершеного будівництва, набуття прав на такі об'єкти, особливості їх захисту були предметом уваги таких науковців як А.С. Мацюк, Є.О. Мічурін, Ю.В. Мица, Т.Я. Рим, С.О. Сліпченко, І.В. Спасибо-Фатеева, Д.С. Спесівцев, Г.Г. Харченко Г.Г. та інших. Однак масштабність наявних проблем в галузі нового будівництва, перманентна зміна чинного законодавства та запровадження цими змінами нових та неадаптованих правових конструкцій зумовлює необхідність подальших теоретичних досліджень.

#### **Виклад основного матеріалу.**

Відповідно до статей 178, 656 Цивільного кодексу України [11], особливості оборотоздатності об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості та особливості їх купівлі-продажу встановлюються законом. Таким законом наразі є Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [8]. Крім того, певні елементи інфраструктури захисту прав інвесторів містяться також в Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [9].

Разом із запровадженими законом про гарантування прав посилені вимогами до забудовників та інших суб'єктів ринку первинної нерухомості, державною реєстрацією спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, як підстави для легітимації такого права, необхідності створення забудовником гарантійного фонду нерухомості, який до закінчення будівництва не підлягає відчуженню, закон закріпив спеціальні організаційно-правові форми залучення коштів для будівництва об'єктів нерухомого майна, зокрема шляхом: укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва); укладення договорів про участь в фонді фінансування

будівництва; емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

Є всі підстави для тверджень, що запроваджені заходи можуть дещо зменшити наявні негативні тенденції на ринку первинної нерухомості, однак повністю їх усунути вони не в змозі. Законодавче регулювання до прийняття зазначеного закону також містило обмеження договірних та організаційних форм залучення коштів у нове будівництво. Зокрема Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів» № 3201-IV від 15 грудня 2005 року [7] ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» була викладена в новій редакції. За такою новою редакцією статті закону, інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, які створені та діють відповідно до законодавства, а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості,

Втім внесені в 2005 році зміни не стали умовою значного поліпшення ситуації як з причин невиконання запроваджених законодавчих обмежень забудовниками, наявністю прогалин в підзаконному регулюванні, так і з причин, що не мають юридичного характеру. Відмежовуючись від суто економічних чинників є всі підстави зазначити, що більшість зазначених вище організаційно-правових форм залучення коштів в будівництво в більшій чи меншій мірі мають в своїй основі елементи договору купівлі-продажу.

Взагалі дискусія який саме вид або тип цивільно-правового договору є переважним у відносинах інвестування у будівництво нерухомості мала доволі гострий характер ще до прийняття вищевказаного закону про гарантування прав. Ю.В. Мица проводив аналіз відповідних позицій в цивілістичній доктрині відмічаючи певну відсутність єдності підходів. Так, відповідний договір кваліфікувався як підрядний, як самостійний підрядноорієнтований, як змішаний, як договір купівлі-продажу майна, що буде укладений в майбутньому, як договір про здійснення ризикових інвестицій тощо. Однак разом з демонстрацією різних підходів науковець більш схиляється до змішаного характеру відповідного договору з переважанням елементів купівлі-продажу, обґрунтовуючи свою позицією практикою господарських судів тих часів. Цікавою є думка зазначеного автора щодо правової природи самого об'єкту незавершеного будівництва, який він не відносить ні до об'єктів нерухомого, ні до об'єктів рухомого майна, називаючи такий об'єкт річчю *sui generis* (свого, особливого роду) [6, с. 82].

Т.Я. Рим досліджуючи способи захисту прав на об'єкти незавершеного будівництва, звертає увагу на таку, що не має свого розв'язання проблему вибору речових або зобов'язальних способів захисту, оскільки станом на момент укладання відповідного договору окремого об'єкту нерухомості ще не існує [6, с. 259]. Слід зазначити, що після прийняття закону про гарантування прав проблематика розмежування речових та зобов'язальних способів захисту стала більш гострішою, про що буде зазначено нижче.

Крім власне інвестора і забудовника законодавство, створюючи відповідну забезпечувальну і гарантійну інфраструктуру захисту прав, визначає і інших суб'єктів інвестиційно-будівельного процесу, наділяючи їх правами і обов'язками, а також відповідними їм способами захисту прав. Так, стаття 18 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» надає управителю фонду фінансування будівництва інструменти захисту прав у відносинах із забудовником, зокрема правом на припинення фінансування будівництва, розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків із довірцями та іншими правомочностями [8]. Однак як вбачається, такі заходи мають тільки профілактичний характер і як показує практика в більшості випадків не захищають права інвестора ні на отримання об'єкту інвестування, ні на відшкодування збитків. Аналогічної думки дотримується і Т.Я. Рим, відзначаючи, що ефективність застосування передбачених законом механізмів є достатньо сумнівною в контексті повернення інвесторам залучених коштів [6, с. 271].

Втім після прийняття закону про гарантування прав з формально-юридичного боку ситуація дещо змінилась. Зокрема статтями 1, 4 Закону було закріплено визначення спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (далі - спеціальне майнове право) як різновиду майнового права, яке полягає у *володінні* і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. 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, оспорювання; визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта).

Аналізуючи передбачені законом потенційні способи захисту є всі підстави для тверджень, що останні є типовими речовими способами захисту, зокрема усунення перешкод – класичний речовий негативний позов, визнання спеціального майнового права чи визнання права власності – речовий позов про визнання. Як вбачається, застосування конструкцій захисту речових прав для спеціального майнового права на майбутню нерухомість, як і наділення носія такого права правомочністю володіння не відповідає як правовій природі спеціального майнового права, так і класичним концепціям володіння майном.

Таке юридичне врегулювання відносин будівництва нерухомості вже на стадії обговорення законопроекту було піддано гострій критиці з боку представників юридичної науки. Так Д.С. Спесівцев цілком підставно зауважив, що проблема полягає в намаганні поєднати в межах суб'єктивного цивільного права речі, що мисляться як полярно протилежні: зобов'язально-правові і речово-правові елементи суб'єктивного цивільного права. Науковець також категорично заперечив можливість *володіння* таким спеціальним майновим правом, а також можливість застосування гарантій захисту, тотожних праву власності. Загалом ним констатується, що відповідні конструкції не забезпечують достатньої юридичної влади інвестора над об'єктом інвестування, а використання зобов'язальних або речових способів захисту залежить від стадії будівельного процесу, зокрема на початковій стадії належними будуть виключно зобов'язально-правові способи захисту, після прийняття будівництва до експлуатації та реєстрації прав – речово-правові [10, с. 102]. Останній висновок щодо розмежування зобов'язально-правових та речово-правових способів захисту прав інвестора є доволі важливим з методологічної точки зору та для подальших висновків дослідження.

В. Анатійчук, досліджуючи способи захисту прав на об'єкти будівництва виокремила в достатньо повному обсязі найбільш поширені порушення прав сторони інвестора у цих правовідносинах, до яких зокрема відносяться відчуження забудовником майнових прав на об'єкт, який не введено в експлуатацію, порушення строків введення об'єкту в експлуатацію, порушення строків передачі об'єкта інвестору, відсутність передачі об'єкту з різноманітних причин тощо [1, с. 82].

Не наводячи тут статистичних даних та не аналізуючи причини і умови таких порушень, оскільки вони не відносяться до предмета дослідження, є всі підстави зазначити наступне. Недотримання дозвільних процедур на початку або при здійсненні будівництва, порушення приписів земельного та адміністративного законодавства, фінансові помилки або зловживання призводять до ситуації неможливості завершення будівництва. Така неможливість може мати місце при скасуванні дозвільних документів, вилученні земельної ділянки або припиненні прав забудовника на неї, відсутності коштів для подальшої забудови, що може бути пов'язане як з непрофесійними діями забудовника, так із зловживаннями та шахрайствами. За такого стану справ закінчити будівництво не уявляється можливим, як і неможливо вести мову про повноцінне застосування способів захисту права в судовому порядку.

Справді, застосування примусу до виконання договірною зобов'язання очевидно не буде достатнім до того, щоб будинок був добудований. Визнання недійсним відповідного договору при порушеннях забудовника не буде мати наслідком повернення коштів за механізмом реституції з причин відсутності у забудовника останніх. З цих же самих причин можна отримати судове рішення про стягнення збитків, пені або інших штрафних санкцій, але без реального їх виконання. Розірвавши договір із забудовником внаслідок допущених ним істотних порушень інвестор не зможе повернути інвестовані кошти з тих же самих причин. У всіх перерахованих випадках для виправлення таких проблемних ситуацій необхідні рішення в політичній сфері, в сфері законодавчого регулювання та залучення додаткових економічних ресурсів. Це і механізми залучення інших забудовників із наданням останнім всіх прав на добудову, і механізм залучення додаткового фінансування, і інші організаційно-правові заходи, які наразі відсутні не стільки з причин відсутності законодавчої волі, скільки в силу соціально-економічних чинників.

Повертаючись до юрисдикційного захисту є всі підстави для тверджень, що такий захист буде мати матеріальні наслідки, тобто отримання інвестором результату інвестицій у вигляді квартири чи нежитлового приміщення тільки при наявності наступних умов: дотримання забудовником всіх передбачених законом вимог для здійснення будівництва; закінчення будівництва і прийняття об'єкта до експлуатації; наявність порушень прав інвестора виключно на цій стадії інвестиційного процесу. Варто повторити, що при відсутності зазначених умов суто юрисдикційні способи захисту не призведуть до реального результату.

Винятком тут можуть бути певні порушення забудовником або управителем прав інвестора за ситуацій, не пов'язаних із вадами самого будівництва та можливістю подальшого продовження і, головним чином, завершення будівельного процесу. В останньому випадку у інвестора дійсно є всі підстави для застосування в юрисдикційному порядку відповідних правопорушенням зобов'язально-правових способів захисту. Це зокрема і примус забудовника до виконання договірних зобов'язань.

зань, в тому числі щодо здійснення тих чи інших дій організаційного або майнового характеру на стадії будівництва; це і можливість зміни договору, в тому числі в частині зміни набувача прав за різноманітними підставами зміни осіб в зобов'язанні; це і можливість стягнення із забудовника штрафних санкцій за порушення зобов'язань; врешті це може бути і розірвання договору за можливості повернення забудовником інвестованих коштів.

Також і управитель ФФБ має ряд інструментів захисту у відносинах із забудовником, зокрема припинення фінансування будівництва, розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків тощо. Такі заходи в основному мають профілактичний з точки з забезпечення інвестиційно-будівельного процесу характер і здійснюються односторонніми діями уповноваженої особи, які відносяться до самозахисту, хоча і звернення до суду в даному випадку не виключається.

Слід зазначити, що формулювання правильних, належних та ефективних способів захисту прав інвесторів будівництва наразі здійснюється судовою практикою. Крім того, підлягають врахуванню також висновки науки цивільного права, в тому числі вказані вище підстави розмежування зобов'язально-правових та речово-правових способів захисту. Головним висновком на цьому етапі дослідження може бути наступна позиція: на стадії будівництва при відсутності вад самого процесу та можливості його завершення інвестору притаманні більше зобов'язально-правові способи захисту, а при завершенні такого процесу – речово-правові.

На стадії після завершення будівництва найбільш поширеними порушеннями прав інвесторів, як покупців об'єктів майбутньої нерухомості, є відсутність передачі забудовником збудованого об'єкту за різноманітних причин, в тому числі за запереченням факту виконання зобов'язань з боку інвестора, а також передача такого об'єкта третій особі. За наслідками таких порушень судова практика сформулювала відповідні підходи для застосування належних та ефективних способів захисту, які є всі підстави віднести до речово-правових способів захисту.

В інших роботах автора при дослідженні такого способу захисту як визнання права власності вже наводились цитати і позиції представників науки цивільного права про переважно правопідтверджуючий характер цього позову, про можливість його конститутивного, тобто правостворюючого характеру тільки у випадках, прямо передбачених законом. Іншими словами – захищається тільки наявне та існуюче право власності, для його наступного набуття мають застосовуватись інші механізми [2, с. 63]. Враховуючи необхідність захисту прав інвестора об'єктів будівництва, як більш слабкої сторони праввідносин, Верховний Суд певним чином відійшов від цієї імперативної позиції в доктрині.

З урахуванням виключної правової проблеми щодо застосування способів захисту прав, справу № 367/5136/13-ц Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду передав на розгляд Великої Палати ВС. У постанові ВП ВС від 14 вересня 2021 року, відступаючи від попередніх висновків Верховного Суду України, сформулювала наступну правову позицію. Інвестор після виконання ним фінансових зобов'язань за укладеними договорами отримує документи, які підтверджують реальність такого правочину та встановлюють для нього його майнові права на конкретний об'єкт нерухомого майна. Для отримання права власності на такий об'єкт нерухомості інвестор має трансформувати свої майнові права у власність шляхом державної реєстрації речових прав на цей об'єкт нерухомості, але виконати це можна лише за умов завершення будівництва новоствореного об'єкта нерухомості відповідно до вимог чинного законодавства та прийняття такого нерухомого майна до експлуатації (статті 328, 331 ЦК України). Разом з тим у разі здійснення самочинного будівництва об'єкта нерухомого майна інвестор, так само як і забудовник, не набуває права власності на об'єкт самочинного будівництва (ст. 376 ЦК України). 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) [3].

Визнання майнових прав є підвидом такого способу захисту як визнання права власності, про що свідчить пряме посилання ВП ВС на ст. 392 ЦК України. Отже, належним і ефективним способом захисту права інвестора є вимога про визнання майнових прав на об'єкт будівництва, однак за умов повного виконання ним власних фінансових зобов'язань, відсутності у новобудови статусу самочинного будівництва, завершення будівництва та прийняття його до експлуатації. За відсутності будь-якої з цих умов підстави для задоволення такого позову будуть відсутні. Мотивуючи власну правову позицію, ВП ВС вказала також інший потенційний спосіб захисту права інвестора майбутнього будівництва, зокрема шляхом витребування своєї власності з незаконного володіння іншої особи згідно 388 ЦК України.

Продовжуючи зазначений вектор в правозастосуванні КЦС ВС у постанові від 25 червня 2025 року у справі № 553/1091/19 зазначила, що якщо інвестор повністю виконав умови інвестиційно-

го договору та набув майнові права на об'єкт інвестування, але забудовник незаконно відчужив квартиру третій особі, належним способом захисту є витребування майна в добросовісного набувача відповідно до ст. 388 ЦК України, а не визнання права власності [4]. Отже за умов виконання власних зобов'язань інвестором, належним способом захисту права буде така речово-правова вимога як визнання майнових прав на об'єкт інвестування. У випадку відчуження такого об'єкту забудовником третій особі, правильним способом захисту прав інвестора буде віндикаційна вимога про витребування такого об'єкту, тобто речовий позов до особи, з яким позивач не перебуває в договірних відносинах.

Варто додатково зауважити, що можливість захисту прав інвестора наявна виключно за вищевказаних умов щодо дотримання всіх законодавчих вимог інвестиційно-будівельного процесу, в тому числі в частині організаційно-правових форм залучення забудовником коштів інвесторів. В іншому випадку захист таким прав стає проблематичним, про що свідчать матеріали судової практики.

Так, КЦС ВС в постанові від 22 січня 2025 року у справі № 753/7776/22 досліджував питання щодо невизнання майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва за попереднім договором купівлі продажу і виклав наступну правову позицію. З огляду на те, що відповідно до умов попереднього договору покупець набуває право власності на майнові права після підписання ним акту прийому-передачі майнових прав, передача та приймання майнових прав між сторонами договору не відбулася, суд дійшов обґрунтованого висновку про відсутність підстав для задоволення позову, оскільки саме по собі укладання попереднього договору купівлі-продажу квартири не породжує переходу майнових прав на останню [5].

Вище зазначалось про встановлені законодавством організаційно-правові форми, або іншими словами види договорів, за якими можуть залучатися кошти на нове будівництво. За своєю правовою природою попередній договір очевидно таким договором бути не може, в тому числі внаслідок змін до цивільного законодавства, але така очевидність відсутня при застосуванні інших видів договорів, які також не в повному обсязі відповідають вимогам закону про гарантування прав. В будь-якому випадку проблемою для майбутнього захисту прав може бути фінансування інвестором об'єкту нового будівництва через договори пайової участі в будівництві, купівлі-продажу майнових прав без або до державної реєстрації спеціального майнового права, про спільну діяльність, інвестиційні договори та інші правові конструкції, що нерідко застосовуються на практиці. Для можливого потенційного захисту власних прав такі кошти мають залучатись через договірні форми, що прямо передбачені в законі про гарантування прав.

На підставі вищевикладеного, можна сформулювати такі **ВИСНОВКИ**.

Повноцінний юрисдикційний захист прав покупця на об'єкти незавершеного будівництва можливий тільки за наявності наступних умов: дотримання забудовником всіх передбачених законом вимог для здійснення будівництва; дотримання організаційно-правових та договірних умов залучення коштів на майбутнє будівництво. При відсутності зазначених умов суто юрисдикційні способи захисту не призведуть до реального результату, а вирішення відповідних проблем лежить в площині соціально-економічного характеру та необхідності впровадження істотних законодавчих змін.

За наявності вищевказаних умов захист прав інвестора здійснюється за допомогою зобов'язально-правових способів захисту, які притаманні стадії будівництва, речово-правових способів захисту, які застосовуються після закінчення будівництва та прийняття об'єкта до експлуатації.

Управитель ФФБ також має ряд інструментів захисту у відносинах із забудовником, зокрема припинення фінансування будівництва, розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків тощо. Такі заходи в основному мають профілактичний з точки з забезпечення інвестиційно-будівельного процесу характер і здійснюються односторонніми діями уповноваженої особи, які відносяться до самозахисту, хоча і звернення до суду в даному випадку не виключається.

При завершенні будівництва інвестору в більшій мірі притаманні речово-правові способи захисту прав. Належним і ефективним способом захисту права інвестора є вимога про визнання майнових прав на об'єкт будівництва, однак за умов повного виконання ним власних фінансових зобов'язань, відсутності у новобудови статусу самочинного будівництва, завершення будівництва та прийняття його до експлуатації. У випадку відчуження такого об'єкту забудовником третій особі, правильним способом захисту прав інвестора буде віндикаційна вимога про витребування такого об'єкту, тобто речовий позов до особи, з яким позивач не перебуває в договірних відносинах.

Для можливого потенційного захисту власних прав кошти інвестора на майбутнє будівництво мають залучатись через укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного бу-

дівництва); укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва; емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, які в тій чи іншій мірі містять елементи договору купівлі-продажу.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Анатійчук В. Способи захисту прав сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. *Юридичний вісник*. 2022. № 4. С. 81–87. DOI <https://doi.org/10.32782/yuv.v4.2022.10>.
2. Деледивка С.Г. Позов про визнання права власності в сучасній практиці правозастосування. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2025. № 6. С. 58–63. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2025-6/11>.
3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 вересня 2021 року, Справа N 367/5136/13-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101584598> (дата звернення: 01.12.2025).
4. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 25 червня 2025 року, справа № 553/1091/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128485260> (дата звернення: 01.12.2025).
5. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 22 січня 2025 року, справа № 753/7776/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124833639> (дата звернення: 01.12.2025).
6. Право нерухомості: кризь призму судової практики: монографія / за ред. І.В. Спасибо-Фатеєвої. Харків: ЕКУС. 2021. 344 с.
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів: Закон України від 15 грудня 2005 року № 3201-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3201-15#Text> (дата звернення: 09.12.2025).
8. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 року № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 01.12.2025).
9. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2023 року № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 09.12.2025).
10. 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. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-2/23>.
11. Цивільний кодекс України: Закон України від 13 березня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 30.04.2025).

Дата першого надходження рукопису до видання: 15.12.2025  
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 26.01.2026  
Дата публікації: 2.02.2026