

гуманітарну інтервенцію, незалежний моніторинг і документування правопорушень, а також стратегічну правозахисну адвокацію та реінтеграційний супровід, формує цілісний механізм реагування на комплексні виклики війни. На прикладі діяльності Save the Children, Human Rights Watch, Amnesty International та War Child простежується, що поєднання оперативної соціальної підтримки, високих стандартів верифікації доказів і системної адвокації забезпечує не лише мінімізацію гуманітарних та психотравматичних наслідків конфлікту, але й сприяє формуванню належної доказової бази для міжнародно-правової відповідальності та відновлення порушених прав дитини. Таким чином, неурядовий сектор виступає невід'ємним елементом багаторівневого механізму захисту, що забезпечує як невідкладне реагування, так і довгострокову правову та соціальну реституцію.

Література

1. Save the Children. Українська мережа за права дитини. URL: <https://childrights.org.ua/members/save-the-children/> (дата звернення: 01.02.26)
2. Ukraine.Médecins Sans Frontières. URL: <https://www.msf.org/ukraine> (дата звернення: 02.02.26)
3. Ukraine: Children's education is one more casualty of Russian aggression. Amnesty International. URL: <https://www.amnesty.org/en/documents/eur50/7508/2023/en> (дата звернення: 10.02.26)
4. War Child. URL: <https://www.warchild.net/> (дата звернення: 10.02.26)

DOI <https://doi.org/10.36059/978-966-397-607-5-17>

СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ ІНВЕТОРІВ ПРИ БУДІВНИЦТВІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Коросд Сергій Олександрович

*доктор юридичних наук, професор,
заслужений діяч науки і техніки України,
виконуючий обов'язки президента,
Науково-дослідний інститут публічного права
м. Київ, Україна*

Правове регулювання відносин в сфері інвестування та фінансування будівництва об'єктів нерухомості умовно можна поділити на два періоди – до набрання чинності Законом України «Про гарантування

речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року № 2518-IX (далі – новий Закон) і після цього, якщо мова йде про об'єкти будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після 10 жовтня 2022 року. При цьому на сьогодні продовжують діяти раніше укладені договори, на підставі яких здійснюється інвестування об'єктів нерухомості, будівництво яких ще не завершено з огляду на початок повномасштабної збройної агресії та інші причини.

Водночас на відміну від положень ст. 4 нового Закону, де визначено заходи охорони спеціальних майнових прав, що спрямовані на запобігання необхідності застосування судового захисту прав інвесторів [1, с. 106] та передбачено дієвий механізм захисту такого права шляхом забезпечення гарантіями захисту, що прирівнюються до гарантій захисту права власності (зокрема визначено способи захисту порушеного майнового права, що має вирішити зазначені вище проблеми та зменшити судові навантаження за рахунок запровадження особливостей щодо державної реєстрації спеціального майнового права [2, с. 45, 48]), раніше діюче законодавство таких способів захисту чітко не визначало (причому, як наголошується в юридичній літературі, національній судовій практиці притаманна негативна тенденція до застосування приписів нового Закону для вирішення спорів, що виникли в межах зобов'язальних відносин із купівлі-продажу майнових прав, які виникли до набрання ним чинності [3, с. 323]). І хоча, як наголошують окремі науковці, судова практика не могла вирішити проблеми, що накопичились [4, с. 19-20], проте за відсутності чітких законодавчих гарантій судова практика залишається єдиним вектором визначення належних способів захисту майнових прав інвесторів на об'єкти незавершеного будівництва (майбутньої нерухомості), фінансування яких здійснювалось на підставі відповідних договорів, укладених до набрання чинності новим Законом. Тому актуальним продовжує залишатись питання визначення належних способів захисту в судовому порядку порушених прав інвестора на проінвестований ним об'єкт нерухомості (як ще незавершений будівництвом, так і вже прийнятий до експлуатації) та підстав їх застосування.

Аналіз судової практики (зокрема, постанови Верховного Суду України від 18.02.2015 у справі № 6-244цс14, постанови Верховного Суду від 20.10.2025 у справі № 420/13307/23) свідчить про можливість визнання в судовому порядку за інвестором права власності лише на ті об'єкти нерухомості, які розміщено у введених в експлуатацію будинках. При цьому передумовою для цього є відсутність у інвестора можливості оформити право власності в позасудовому порядку. Верховний Суд роз'яснив, що у випадку оспорювання чи невизнання за

інвестором, який виконав умови договору інвестування, первісного права власності на новостворений об'єкт інвестування, введений в експлуатацію, ефективним способом захисту такого права є саме визнання права власності на підставі ст. 392 ЦК України, а не віндикація (постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.12.2021 у справі № 344/16879/15-ц).

Отже, неприйняття об'єкта нерухомості до експлуатації унеможлиблює застосування такого способу захисту прав інвестора, як визнання за ним права власності на такий об'єкт. Водночас це не заперечує можливості судового захисту прав інвестора в іншій спосіб при порушеннях з боку забудовника. Так, зокрема, судовою практикою підтримується судовий захист прав інвестора, який повністю сплатив внесок за нерухоме майно, однак введення об'єкта будівництва в експлуатацію не відбулось, а забудовник ставить під сумнів виконання ним своїх зобов'язань за договором, шляхом визнання майнових прав за інвестором на об'єкт інвестування (постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.03.2019 у справі № 761/20612/15-ц).

Поряд із застосуванням речово-правових способів захисту прав інвестора можуть використовуватись й інші способи захисту його прав при порушенні забудовником умов договору. Так, якщо проінвестований об'єкт внаслідок недобросовісних дій забудовника перейшов у власність третій особі (так званий подвійний продаж об'єкта інвестування), то інвестор, який набув майнові права за договором, може відновити свої права шляхом стягнення із забудовника грошових коштів, які були сплачені ним на виконання інвестиційного договору, та завданих збитків у зв'язку з неналежним виконанням договірних зобов'язань (постанова Верховного Суду від 25.06.2025 у справі № 553/1091/19). Крім того, за неналежне виконання забудовником договірних зобов'язань (договору купівлі-продажу майнових прав на квартиру), зокрема порушення умов в частині строків здачі об'єкта в експлуатацію, інвестор має право на відшкодування моральної шкоди (постанова Верховного Суду від 07.10.2020 у справі № 755/3509/18).

Проведений аналіз судової практики Верховного Суду дав змогу визначити можливі способи захисту в судовому порядку порушених прав інвестора на проінвестований ним об'єкт нерухомості, якщо предметом спору виступає безпосередньо такий об'єкт у зв'язку з порушенням права володіння інвестора на нього. Спосіб захисту порушених прав інвестора в такому випадку залежить від наявності / відсутності в об'єкта нерухомості статусу завершеного будівництвом і прийнятого до експлуатації, адже лише в цьому випадку належним способом захисту виступатиме вимога до забудовника про визнання права власності на об'єкт нерухомого майна; стосовно ж

об'єкта незавершеного будівництва – належним способом буде вимога про визнання майнових прав за інвестором на об'єкт інвестування. Якщо ж проінвестований особою об'єкт був відчужений третій особі, то інвестор має вимагати витребування такого об'єкта в іншій особі, за якою зареєстроване право власності на нього, а у випадку неприйняття об'єкта до експлуатації – вимагати витребування майнових прав на об'єкт інвестування. Іншими, не речово-правовими, способами захисту прав інвестора, порушення яких не пов'язано зі спором щодо належності об'єкта будівництва, можуть бути вимоги про розірвання із забудовником договору та стягнення з нього грошових коштів, які були сплачені на виконання інвестиційного договору, та завданих збитків у зв'язку з неналежним виконанням договірних зобов'язань або неустойки, а також вимоги про відшкодування моральної шкоди, зокрема за порушення строків здачі об'єкта в експлуатацію.

Література

1. Тріпільський Г. Я. Перспективи захисту та охорони прав інвесторів житлової нерухомості: судові та позасудові засоби. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право. 2021. Вип. 66. С. 103-107. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.66.17>.

2. 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>.

3. Давидович А. В. Гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: проблеми та тенденції правозастосування. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право. 2025. Вип. 91, ч. 1. С. 317-324. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.1.46>.

4. Голубева Н. Ю. Новації у сфері купівлі-продажу речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. Договори в умовах миру та війни (до 90-річчя з дня народження В. Луця): матеріали Всеукр. наук. конф. [Електронне видання] / за заг. ред. Є. Харитонова, І. Давидової; НУ «Одес. юрид. академія». Одеса: Фенікс, 2023. С. 18-23.