2. Єдиний звіт про кримінальні правопорушення у 2013-2025 рр. *Про зареєстровані кримінальні правопорушення та результати їх досудового розслідування.* URL: https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-zareyestrovani-kriminalni-pravoporushennya-ta-rezultati-yih-dosudovogo-rozsliduvannya-2.

3. Про затвердження Положення про Єдиний реєстр досудових розслідувань: наказ Офісу Генерального прокурора від 30.06.2020 № 298. Офіційний портал Верховної Ради України. URL: https://zakon.rada.gov.ua

4. Давлатов Ш. Б., Трутов О. М. Проблеми правоохоронної та правозастосовної діяльності. *Правова позиція*. 2025. № 4 (48). С. 51–55. DOI https://doi.org/10.32782/2521-6473.2025-4.9.

5. Фіалка М. І. Кримінологічне дослідження та кримінологічна інформація: сутність змістів та взаємозв'язок між ними. *Вісник Кримінологічної асоціації України*. 2020. № 2 (23). С. 109–120. URL: https://dspace.univd.edu.ua/items/a4ca3b67-849e-40df-b9f9-5e3fba543934.

DOI https://doi.org/10.36059/978-966-397-670-9-27

ЮРИДИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ПОДІЛУ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА В СУДОВОМУ ПОРЯДКУ

Короєд Сергій Олександрович
доктор юридичних наук, професор,
виконуючий обов'язки президента,
Науково-дослідний інститут публічного права
м. Київ, Україна

Питання, пов'язані із поділом в судовому порядку об'єктів незавершеного будівництва стосуються зазвичай ситуацій, які не охоплюються регулюванням Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», коли забудовниками виступають безпосередньо громадяни, зокрема власники земельних ділянок, а об'єктами будівництва є приватні небагатоквартирні житлові будинки. Проте непослідовна судова практика щодо можливості визнання незавершеного будівництва об'єктами цивільних прав та належних способів захисту прав на них не сприяє правовій визначеності, а відтак й ефективному судовому захисту права власності на такі об'єкти при вирішенні спорів щодо їх поділу між забудовником та його подружжям,

членом його сім'ї чи між його спадкоємцями. Тому необхідним є встановлення, на основі актуальної судової практики Верховного Суду, правового статусу незавершеного будівництва (включаючи самочинне) та подальше визначення належних способів захисту прав при поділі таких об'єктів, відмежовуючи при цьому від незавершеного будівництва об'єкти самочинного будівництва.

Так, як роз'яснив Верховний Суд, об'єкти самочинного будівництва за своєю природою завжди є незавершеними, оскільки за відсутності відповідних дозволів / планів / проєктів чи в разі порушення визначених ними умов не можуть бути введені в експлуатацію за звичайною процедурою. Водночас далеко не кожен об'єкт незавершеного будівництва є самочинним [1]. Аналіз судової практики свідчить, що об'єкти незавершеного будівництва (тобто незавершені будівництвом та/або неприйняті до експлуатації) можуть визнаватися судом об'єктом цивільних прав (об'єктом цивільного обороту), зокрема у спорах щодо їх поділу чи спадкування з метою захисту права власності на них, але лише за відсутності факту самочинного будівництва. Так, у випадку, коли особа збудувала об'єкт нерухомого майна самочинно, вона не стає його власником. Особа залишається власником будівельних матеріалів і робіт, але не стає власником саме об'єкта нерухомого майна. Навіть якщо суд погодиться з тим, що об'єкт незавершеного будівництва є об'єктом нерухомого майна (будівлею або спорудою), відповідач не є його власником, бо не набув права власності на нього з огляду на імперативний припис ч. 2 ст. 376 ЦК України [2]. Доки право власності на збудований об'єкт (об'єкт незавершеного будівництва) ні за ким не зареєстроване, такий об'єкт як об'єкт права власності не існує взагалі (постанова Верховного Суду від 18 грудня 2024 року у справі № 906/1320/23) [3]. В одній зі справ Верховний Суд зробив висновок, що оскільки спірний житловий будинок, який був реконструйований колишнім подружжям за відсутності дозвільних документів та проєкту, в установленому законом порядку не прийнятий в експлуатацію, відтак в розумінні статті 376 ЦК України є самочинним будівництвом, тому відсутні підстави для визнання зазначеного майна об'єктом права власності (спільною сумісною власністю подружжя) та його поділу як нерухомого майна [4]. При цьому, як вважає Верховний Суд, зміст приписів статті 376 ЦК України підтверджує неможливість застосування інших, ніж ті, що встановлені цією статтею, способів легітимізації (узаконення) самочинного будівництва та набуття права власності на такі об'єкти. Реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, яка його здійснила, не змінює правовий режим такого будівництва як самочинного (постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 року у справі № 680/214/16-ц). А звернення до

суду з позовом про визнання права власності на самочинне будівництво має здійснюватися за наявності даних про те, що це питання було предметом розгляду компетентного державного органу, рішення якого чи його відсутність дають підстави вважати про наявність спору про право (постанова Верховного Суду від 23 вересня 2019 року у справі № 309/3887/17) [2].

Водночас, без прив'язки до самочинного будівництва, Верховний Суд вважає за можливе поділ об'єкта незавершеного будівництва між подружжям (включаючи спадкоємців). Зокрема, в одній зі справ Верховний Суд зазначив, що новостворене нерухоме майно набуває юридичного статусу житлового будинку після прийняття його до експлуатації і з моменту державної реєстрації права власності на нього. Однак до цього, не будучи житловим будинком за своїм юридичним статусом, об'єкт незавершеного будівництва є сукупністю будівельних матеріалів, тобто речей як предметів матеріального світу, щодо яких можуть виникати цивільні права та обов'язки, тому такий об'єкт є майном, яке за передбачених законом умов може належати на праві спільної сумісної власності подружжю і з дотриманням будівельних норм і правил підлягати поділу між ними. За позовом дружини, членів сім'ї забудовника, які спільно будували будинок, а також спадкоємців суд має право здійснити поділ об'єкта незавершеного будівництва, якщо, враховуючи ступінь його готовності, можна визначити окремі частини, що підлягають виділу, і технічно можливо довести до кінця будівництво зазначеними особами. Тобто суд може визнати право на частину об'єкта незавершеного будівництва за кожною зі сторін [5].

Велика Палата Верховного Суду раніше вже вважала за необхідне відступити від висновку про те, що оскільки спірний об'єкт незавершеного будівництва збудований за час шлюбу за спільні кошти подружжя та є об'єктом спільної сумісної власності подружжя; будівництво його закінчено й він фактично експлуатується за своїм функціональним призначенням, але не приймається до експлуатації і право власності на нього не оформлюється з вини відповідача; позивачка позбавлена можливості здійснити вказані дії, що перешкоджає їй реалізувати своє право на поділ набутого за час шлюбу зазначеного майна, є підстави для визнання за позивачкою права на частину спірного об'єкта незавершеного будівництва [6]. Зважаючи на непослідовну судову практику в цій сфері Велика Палата Верховного Суду уточнила вищевказаний висновок Великої Палати так: «у разі неможливості поділу [яка обумовлюється входженням до складу відповідного об'єкта самочинно збудованих споруд] незакінченого будівництвом будинку суд може визнати право за сторонами спору на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку». У тому ж разі, коли об'єкт не має

ознак самочинного будівництва, проте не вводиться в експлуатацію з вини одного з подружжя (формального забудовника), то суд має право визнати за іншим з подружжя (співвласником) право на частку в об'єкті незавершеного будівництва, усунувши невизначеність у правовому режимі відповідної споруди. При цьому Велика Палата Верховного Суду підкреслила, що таке судове рішення не замінює процедуру введення об'єкта незавершеного будівництва в експлуатацію та не звільняє сторін у справі (співвласників) від обов'язку із вчинення дій, спрямованих на завершення процедури оформлення речових прав на це майно як на завершений будівництвом об'єкт нерухомості. Втім, таке судове рішення закріплює правовий режим цього майна як такого, що належить сторонам на праві спільної власності, усуває правову невизначеність у питанні власників та їх часток, є підставою для проведення державної реєстрації речових прав саме на об'єкт незавершеного будівництва, а також захищає права та інтереси того з подружжя (співвласника), який не є формальним забудовником, підтверджуючи його право на частку в об'єкті незавершеного будівництва, а після введення його в експлуатацію та державної реєстрації права власності – в об'єкті нерухомого майна [1].

Таким чином, в судовій практиці допускається визнання за об'єктами незавершеного будівництва статусу об'єктів цивільних прав (об'єктів права власності), зокрема у спорах щодо їх поділу чи спадкування з метою захисту права власності на них та усунення правової невизначеності як в правах власників (забудовника, його подружжя, члена його сім'ї, його спадкоємця) і розміру їх часток, так й в правовому режимі такого об'єкта. Можливість визнання незавершеного будівництва об'єктом нерухомого майна (а не будівельними матеріалами), а відтак й об'єктом поділу чи спадкування (із визначенням часток в такому об'єкті незавершеного будівництва за співвласниками, якщо можливо довести до кінця будівництво) пов'язана передусім із тим, що такий об'єкт не повинен мати ознаки самочинного будівництва в розуміння ст. 376 ЦК України, оскільки в такому випадку мова може йти лише про визнання права на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку.

Література:

1. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 8 квітня 2026 року, судова справа № 607/10858/22. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/136045903.

2. Уркевич В. Спори у сфері будівництва: практика Верховного Суду. Презентація. Київ, 27 січня 2023 року. URL:

https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_budivnitcvo.pdf.

3. Краснов Є. Практика Верховного Суду у спорах щодо самочинного будівництва. Презентація, 17 березня 2026 р. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/prezent2026/Prezent_Samochun_bydivn.pdf.

4. Постанова Верховного Суду від 28 лютого 2025 року, судова справа № 405/7250/17. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/125498529.

5. Постанова Верховного Суду від 28 жовтня 2019 року, судова справа № 308/2695/16-ц. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/85354688.

6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 квітня 2023 року, судова справа № 511/2303/19. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/110255611.

DOI https://doi.org/10.36059/978-966-397-670-9-28

CHALLENGES IN PROVING THE ORIGIN OF ASSETS OF PERSONS SUBJECT TO ANTI-CORRUPTION LAWS AND IMPROVING THE MECHANISM FOR CIVIL FORFEITURE OF UNJUSTIFIED ASSETS

Korolenko Yevhenii Oleksandrovych
Master
Educational and Research Institute of Law and International Legal Relations
University of Customs and Finance
Dnipro, Ukraine
https://orcid.org/0009-0007-8664-768X

The current anti-corruption system in Ukraine is gradually shifting from purely declarative financial oversight to determining the actual property status of individuals subject to anti-corruption legislation. This approach stems from the fact that the formal registration of property in a specific person's name does not always reflect the source of funds used to acquire it, the actual user, or the person who exercises control over it. Cases become particularly complex when an asset is registered in the name of a family member, relative, or other related person who is not formally the direct recipient of the relevant financial benefit.