

**Майнові права на об'єкти
будівництва: визнання, захист
та витребування майна.
Практика Верховного Суду та
науково-практичні
рекомендації**

Науково-практичне видання присвячене комплексному дослідженню правової природи майнових прав на об'єкти будівництва, особливостей їх виникнення, набуття, реалізації, переходу, визнання та судового захисту.

У роботі системно досліджено правовий статус замовника будівництва, забудовника, інвестора й набувача майбутнього об'єкта нерухомості, співвідношення майнових прав із правом власності, особливості виникнення майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та об'єкти незавершеного будівництва.

Видання орієнтоване на адвокатів, суддів, прокурорів, нотаріусів, державних реєстраторів, науковців, викладачів і здобувачів юридичної освіти, а також усіх практикуючих юристів, які займаються спорами у сфері будівництва, нерухомості, інвестування та захисту речових і майнових прав.

Р. В. Гайворонський

**МАЙНОВІ ПРАВА
НА ОБ'ЄКТИ БУДІВНИЦТВА:
ВИЗНАННЯ, ЗАХИСТ
ТА ВИТРЕБУВАННЯ МАЙНА**
**Практика Верховного Суду
та науково-практичні рекомендації**

Науково-практичний посібник

Харків
«Право»
2026

Гайворонський Р. В.

Г15 Майнові права на об'єкти будівництва: визнання, захист та вимоги до майна : Практика Верховного Суду та науково-практичні рекомендації : наук.-практ. посіб. / Р. В. Гайворонський. – Харків : Право, 2026. – 426 с.

ISBN 978-617-8852-27-6

Науково-практичне видання присвячене комплексному дослідженню правової природи майнових прав на об'єкти будівництва, особливостей їх виникнення, набуття, реалізації, переходу, визнання та судового захисту.

У роботі системно досліджено правовий статус замовника будівництва, забудовника, інвестора й набувача майбутнього об'єкта нерухомості, співвідношення майнових прав із правом власності, особливості виникнення майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та об'єкти незавершеного будівництва.

Видання орієнтоване на адвокатів, суддів, прокурорів, нотаріусів, державних реєстраторів, науковців, викладачів і здобувачів юридичної освіти, а також усіх практикуючих юристів, які займаються спорами у сфері будівництва, нерухомості, інвестування та захисту речових і майнових прав.

УДК 347.214.12(477)(094.8)

АНОТАЦІЯ

Науково-практичне видання присвячене комплексному дослідженню правової природи майнових прав на об'єкти будівництва, особливостей їх виникнення, набуття, реалізації, переходу, визнання та судового захисту.

У роботі системно досліджено правовий статус замовника будівництва, забудовника, інвестора й набувача майбутнього об'єкта нерухомості, співвідношення майнових прав із правом власності, особливості виникнення майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та об'єкти незавершеного будівництва.

Окрему увагу приділено договірним конструкціям у сфері будівництва, інвестуванню, купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, державній реєстрації речових прав, проблемам переходу майнових прав та правовим наслідкам невиконання або неналежного виконання сторонами своїх договірних обов'язків.

Значний блок дослідження становить аналіз способів судового захисту. Розкрито особливості визнання майнового права, визнання права власності, витребування майна, усунення перешкод у здійсненні права, визнання правочинів недійсними, оскарження незаконних реєстраційних дій, відновлення становища, яке існувало до порушення права, а також відшкодування майнової та моральної шкоди.

Самостійне місце посідають питання віндикації нерухомого майна та захисту прав добросовісного набувача. Досліджується співвідношення інтересів власника і добросовісного набувача, критерії добросовісності, значення державної реєстрації, принцип правової визначеності та межі можливого витребування майна.

Особливу увагу приділено **практиці Верховного Суду та Великої Палати Верховного Суду**, еволюції правових позицій щодо майнових прав на об'єкти будівництва, ефективного способу захисту, віндикації, державної реєстрації речових прав, захисту інвестора, замовника та добросовісного набувача.

Окремий розділ присвячено практиці **Європейського суду з прав людини** та європейським стандартам захисту майна, зокрема принципам законності, легітимної мети, пропорційності, справедливого

балансу, захисту законних очікувань, правової визначеності та ефективного засобу юридичного захисту.

Значну практичну цінність має процесуальна частина видання, у якій розглянуто питання юрисдикції, визначення належного відповідача, предмета і підстави позову, доказування, судової експертизи, забезпечення позову, судових витрат, апеляційного та касаційного провадження.

Особливістю видання є **практичний адвокатський інструментарій**. Наведено алгоритми аналізу спору, формування доказової бази, вибору ефективного способу захисту, підготовки позовної заяви, заяви про забезпечення позову, клопотання про витребування доказів та адвокатського запиту. Запропоновано типові процесуальні документи щодо визнання майнових прав, визнання права власності, витребування майна, усунення перешкод, визнання правочинів недійсними, оскарження державної реєстрації та відшкодування шкоди.

Видання орієнтоване на **адвокатів, суддів, прокурорів, нотаріусів, державних реєстраторів, науковців, викладачів і здобувачів юридичної освіти**, а також усіх практикуючих юристів, які займаються спорами у сфері будівництва, нерухомості, інвестування та захисту речових і майнових прав.

Практична спрямованість видання полягає у поєднанні доктринального аналізу, законодавчого регулювання, судової практики та готових алгоритмів правового захисту, що дозволяє використовувати видання не лише як наукове дослідження, а й як **практичний посібник для підготовки та ведення судових справ щодо майнових прав на об'єкти будівництва**.

Ключові слова: майнові права, об'єкт будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, незавершене будівництво, інвестор, замовник, забудовник, право власності, державна реєстрація, визнання права, витребування майна, віндикація, добросовісний набувач, судовий захист, Верховний Суд, Велика Палата Верховного Суду, ЄСПЛ, ефективний спосіб захисту, доказування, адвокатський захист.

ПЕРЕДМОВА

Захист майнових прав на об'єкти будівництва належить до однієї з найбільш складних і динамічних категорій сучасних цивільно-правових спорів. Будівництво нерухомості є багатостадійним процесом, у якому одночасно виникають і реалізуються права та обов'язки замовників, забудовників, інвесторів, підрядників, набувачів майбутніх об'єктів нерухомості та інших учасників правовідносин. Саме ця багато суб'єктність зумовлює значну кількість конфліктів щодо належності майнових прав, їх виникнення, переходу, оспорування, невиконання та реалізації.

Особливого значення набуває питання визначення належного та ефективного способу судового захисту. У практиці судів виникають ситуації, коли особа формально має певний обсяг прав на об'єкт будівництва, однак не може реалізувати їх через дії іншої особи, відсутність державної реєстрації, подвійне відчуження об'єкта, укладення договорів щодо одного й того самого об'єкта з кількома особами або реєстрацію речового права за особою, яка не має належних правових підстав для його набуття.

У таких спорах принципове значення має розмежування поняття майнового права та права власності. Майнове право на об'єкт будівництва може виникнути ще до завершення будівництва та до виникнення зареєстрованого права власності на відповідний об'єкт. Тому механізми його захисту не завжди можуть бути зведені виключно до позову про визнання права власності. У певних випадках належним способом захисту може бути саме визнання майнового права, усунення перешкод у його здійсненні, визнання правочину недійсним, скасування незаконної державної реєстрації або витребування майна.

Важливим орієнтиром у вирішенні таких спорів є практика Верховного Суду, яка поступово формує критерії розмежування різних способів захисту цивільних прав та визначає умови їх застосування. Правові позиції Верховного Суду мають особливе значення для забезпечення однакового застосування норм цивільного права, визначення ефективного способу захисту та недопущення ситуацій, коли

судове рішення формально задовольняє вимоги позивача, але фактично не відновлює його порушене право.

Окремої уваги потребує проблема витребування майна. Віндикаційний позов є одним із фундаментальних речово-правових способів захисту, однак його застосування у спорах щодо об'єктів будівництва має певну специфіку. Необхідно встановити правовий статус позивача, індивідуальну визначеність майна, факт вибуття майна з володіння власника або іншої уповноваженої особи, правовий статус набувача, його добросовісність, а також співвідношення віндикаційного позову з іншими способами захисту.

Особливе місце в сучасному правозастосуванні посідає принцип добросовісності. У спорах щодо нерухомого майна він повинен розглядатися не ізольовано, а у взаємозв'язку з принципами правової визначеності, справедливості, пропорційності та стабільності цивільного обороту. Баланс між правами особи, яка заявляє про порушення свого права, та інтересами добросовісного набувача є одним із найскладніших завдань суду.

Не менш важливим є питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Реєстрація сама по собі не завжди створює матеріально-правову підставу набуття права, якщо така підстава відсутня. Водночас незаконна реєстрація може створювати істотні перешкоди для реалізації прав особи та потребувати самостійного судового реагування. Саме тому у виданні приділено увагу співвідношенню матеріально-правових та реєстраційних аспектів захисту майнових прав.

Актуальність дослідження посилюється розвитком законодавства у сфері будівництва та появою нових правових конструкцій, пов'язаних із майбутніми об'єктами нерухомості. Сучасний правовий механізм регулювання будівельних відносин потребує чіткого розмежування прав на земельну ділянку, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості. Від правильного визначення правової природи відповідного об'єкта залежить як вибір способу захисту, так і можливість ефективного судового поновлення порушеного права.

У виданні здійснено комплексне дослідження правової природи майнових прав на об'єкти будівництва, підстав їх виникнення та пере-

ходу, правового статусу замовника, забудовника й інвестора, способів судового захисту, особливостей визнання майнових прав, витребування майна, захисту добросовісного набувача та оскарження незаконної державної реєстрації.

Особливу увагу приділено доказуванню у відповідній категорії справ. Досліджено значення договорів, документів про оплату, актів приймання-передачі, дозвільної та проєктної документації, документів щодо фактичного виконання будівельних робіт, відомостей державних реєстрів, електронних доказів та висновків експертів. Окремо визначено обставини, які мають істотне значення для правильного вирішення спору та повинні бути встановлені судом.

Важливою складовою роботи є аналіз судової практики Верховного Суду та Великої Палати Верховного Суду. Судові рішення розглядаються не лише як джерело правових позицій, а й як практичний інструмент визначення належної моделі поведінки учасників цивільних правовідносин. Особливу увагу приділено критеріям ефективності способу захисту, добросовісності набувача, співвідношенню зобов'язально-правових і речово-правових способів захисту, а також вимогам до доказування.

У роботі також враховано стандарти Європейського суду з прав людини щодо захисту права власності, законності втручання у майнові права, принципу пропорційності, справедливого балансу та правової визначеності. Європейські стандарти розглядаються як важливий елемент сучасного розуміння ефективного судового захисту майнових прав.

Практична спрямованість видання полягає в тому, що поряд із теоретичним аналізом у ній запропоновано алгоритми вибору способу захисту, підходи до формування доказової бази, рекомендації щодо підготовки позовних заяв, заяв про забезпечення позову, клопотань про витребування доказів, адвокатських запитів, апеляційних і касаційних скарг.

Окремий практичний блок присвячено типовим помилкам учасників спорів. До них належать неправильне визначення правової природи спірного об'єкта, обрання неналежного способу захисту, помилкове визначення відповідача, недостатнє обґрунтування порушення права, неналежне доказування факту набуття майнових прав,

а також змішування вимог про визнання майнового права, визнання права власності, витребування майна та оскарження державної реєстрації.

Це видання адресоване адвокатам, суддям, науковцям, викладачам закладів вищої освіти, нотаріусам, державним реєстраторам, юрисконсультам, забудовникам, інвесторам, замовникам будівництва та всім учасникам правовідносин у сфері будівництва і нерухомості.

Автор виходить із того, що ефективний захист майнового права не може обмежуватися формальним отриманням судового рішення. Справжнім критерієм ефективності є фактичне відновлення порушеного права, усунення перешкод у його здійсненні та забезпечення юридичної визначеності правового становища особи.

Саме тому основною ідеєю цього видання є поєднання доктринального аналізу, законодавчого регулювання та судової практики з практичними механізмами захисту. Такий підхід покликаний сприяти формуванню належної правозастосовної практики та забезпеченню реального, а не лише формального захисту майнових прав на об'єкти будівництва.

Зміст

Анотація	3
Предмова	5
Вступ	9

РОЗДІЛ I

ПРАВОВА ПРИРОДА МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ БУДІВНИЦТВА

1.1. Поняття майнових прав на об'єкти будівництва.....	45
1.2. Майнове право як об'єкт цивільних прав	46
1.3. Співвідношення майнового права та права власності.....	48
1.4. Право очікування та майнове право на майбутній об'єкт	49
1.5. Об'єкт незавершеного будівництва як об'єкт цивільних прав	50
1.6. Об'єкт будівництва, об'єкт нерухомості та майбутній об'єкт нерухомості	51
Науково-практичний висновок до підрозділів 1.1–1.6	53
1.7. Правовий статус замовника будівництва	54
1.8. Інвестор і його майнові права	56
1.9. Права набувача майбутнього об'єкта нерухомості	58
Науково-практичні висновки до розділу I	61

РОЗДІЛ II

ВИНИКНЕННЯ ТА НАБУТТЯ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ БУДІВНИЦТВА

2.1. Підстави виникнення майнових прав.....	65
2.2. Договір як підстава набуття майнових прав	66
2.3. Інвестування у будівництво.....	68
2.4. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості	69
2.5. Договір про участь у будівництві	70
Загальний висновок до підрозділів 2.1–2.5	72
2.6. Інші договірні конструкції у сфері будівництва.....	73
2.7. Права замовника до завершення будівництва	75
2.8. Виникнення права власності після завершення будівництва.....	76
2.9. Державна реєстрація речових прав	77
2.10. Проблеми переходу майнових прав	79
Загальний висновок до підрозділів 2.6–2.10	81

РОЗДІЛ ІІІ

ПРАВОВИЙ СТАТУС ЗАМОВНИКА БУДІВНИЦТВА	83
3.1. Поняття та правовий статус замовника.....	83
3.2. Повноваження замовника.....	84
3.3. Майнові права замовника.....	86
3.4. Обов'язки замовника	87
3.5. Замовник і забудовник: співвідношення правового статусу	89
3.6. Замовник та інвестор.....	90
Науково-практичні висновки до підрозділів 3.1–3.6	92
3.7. Захист прав замовника у відносинах із забудовником.....	93
3.8. Порушення майнових прав замовника.....	95
3.9. Оспорювання та невизнання майнових прав.....	96
3.10. Судова практика щодо правового статусу замовника.....	99
Науково-практичні висновки до розділу ІІІ.....	100

РОЗДІЛ ІV

ВИЗНАННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ	
НА ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА	103
4.1. Визнання права як спосіб цивільно-правового захисту	103
4.2. Підстави звернення з позовом про визнання майнових прав	104
4.3. Оспорювання майнового права.....	106
4.4. Невизнання майнового права	108
4.5. Визнання права на майбутній об'єкт нерухомості.....	109
Науково-практичні висновки до підрозділів 4.1–4.5	111
4.6. Визнання права на об'єкт незавершеного будівництва	112
4.7. Визнання майнових прав на квартиру.....	114
4.8. Визнання майнових прав на нежитлові приміщення.....	116
4.9. Визнання майнових прав на інші об'єкти.....	118
4.10. Правові позиції Верховного Суду щодо визнання майнових прав...120	
Узагальнення правових позицій Верховного Суду	122
Науково-практичні висновки до підрозділів 4.6–4.10	123

РОЗДІЛ V

ДОКАЗУВАННЯ У СПОРАХ ЩОДО МАЙНОВИХ ПРАВ	
НА ОБ'ЄКТИ БУДІВНИЦТВА	124
5.1. Загальні положення.....	124
5.2. Обов'язок доказування	126
5.3. Договір як доказ виникнення майнових прав.....	128
5.4. Документи про оплату	130
5.5. Акти приймання-передачі.....	132

Науково-практичні висновки до підрозділів 5.1–5.5	133
5.6. Проектна та дозвільна документація.....	134
5.7. Документи щодо фактичного будівництва.....	137
5.8. Електронні докази	138
5.9. Експертні висновки	141
5.10. Належність, допустимість, достовірність і достатність доказів.....	142
5.10.1. Взаємозв'язок критеріїв оцінки доказів	144
Науково-практичні висновки до підрозділів 5.6–5.10	144

РОЗДІЛ VI

ПОРУШЕННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ

БУДІВНИЦТВА

6.1. Поняття порушення майнового права	146
6.2. Незаконне відчуження об'єкта.....	148
6.3. Подвійний продаж.....	149
6.4. Подвійне інвестування.....	151
6.5. Передача об'єкта іншій особі.....	152
Науково-практичні висновки до підрозділів 6.1–6.5	154
6.6. Відмова забудовника від виконання зобов'язань	155
6.7. Реєстрація права за іншою особою.....	157
6.8. Створення перешкод у реалізації майнового права	159
6.9. Зловживання правом у будівельних правовідносинах.....	160
6.10. Практика Верховного Суду щодо порушення майнових прав.....	162
Науково-практичні висновки до підрозділів 6.6–6.10	164
Загальний висновок до розділу IV	165

РОЗДІЛ VII

ЕФЕКТИВНІ СПОСОБИ СУДОВОГО ЗАХИСТУ

7.1. Поняття ефективного способу захисту	167
7.2. Визнання права.....	168
7.3. Визнання майнового права.....	169
7.4. Витребування майна	170
7.5. Усунення перешкод у здійсненні права.....	171
7.6. Визнання правочину недійсним.....	172
7.6.1. Вибір способу захисту при конкуренції прав	174
7.6.2. Поєднання способів захисту	174
Науково-практичні висновки до підрозділів 7.1–7.6	175
7.7. Скасування державної реєстрації	176
7.8. Відновлення становища, яке існувало до порушення	178
7.9. Відшкодування майнової та моральної шкоди	179

7.9.1. Майнова шкода.....	179
7.9.2. Причинний зв'язок.....	180
7.9.3. Моральна шкода.....	180
7.9.4. Поєднання майнових і немайнових вимог	181
7.10. Поєднання декількох способів захисту.....	181
7.10.1. Основний принцип – кінцевий результат	182
7.10.2. Способи захисту залежно від характеру спору	183
Науково-практичні висновки до підрозділів 7.7–7.10	184
Загальний висновок до розділу VII	185

РОЗДІЛ VIII

ВИТРЕБУВАННЯ МАЙНА ЯК СПОСІБ ЗАХИСТУ	186
8.1. Правова природа віндикаційного позову	186
8.2. Умови пред'явлення віндикаційного позову	187
8.2.1. Віндикація та договірні відносини	188
8.3. Позивач у віндикаційному спорі.....	189
8.3.1. Позивач, який набув право за договором.....	190
8.4. Відповідач у справі про витребування майна.....	190
8.4.1. Відповідач як учасник подвійного продажу	191
8.5. Індивідуальна визначеність майна	192
Науково-практичні висновки до підрозділів 8.1–8.5	194
8.6. Добросовісний набувач.....	195
8.7. Недобросовісний набувач.....	197
8.8. Витребування нерухомого майна.....	198
8.8.1. Витребування та державна реєстрація	199
8.9. Співвідношення віндикації та інших способів захисту.....	200
8.9.1. Алгоритм вибору способу захисту	201
8.10. Практика Верховного Суду щодо витребування майна.....	201
8.10.1. Віндикація у спрах про подвійне відчуження	202
8.10.2. Верховний Суд та ефективний спосіб захисту	203
8.10.3. Доказування у віндикаційному спорі	203
Науково-практичні висновки до підрозділів 8.6–8.10	204
Загальний висновок до розділу VIII.....	205

РОЗДІЛ IX

ДОБРОСОВІСНИЙ НАБУВАЧ І ЗАХИСТ МАЙНОВИХ ПРАВ	207
9.1. Поняття добросовісного набувача	207
9.1.1. Добросовісність і державна реєстрація.....	208
9.2. Критерії добросовісності.....	209

9.2.1. Перевірка правовстановлюючих документів.....	209
9.2.2. Перевірка державних реєстрів	209
9.2.3. Поведінка продавця.....	210
9.2.4. Ціна майна	210
9.2.5. Фактичний стан об'єкта.....	210
9.2.6. Інформація про судовий спір.....	211
9.2.7. Суб'єктивний та об'єктивний критерії	211
9.3. Межі захисту добросовісного набувача	211
9.3.1. Межі у випадку подвійного продажу	212
9.4. Співвідношення інтересів власника та добросовісного набувача	213
9.4.1. Пропорційність втручання	213
9.5. Витребування майна у добросовісного набувача	214
9.5.1. Вибуття майна за волею власника	214
9.5.2. Вибуття майна поза волею власника	215
9.5.3. Добросовісний набувач у будівельних спорах	215
Науково-практичні висновки до підрозділів 9.1–9.5	216
9.6. Державна реєстрація та добросовісність набувача	218
9.6.1. Значення державного реєстру	218
9.6.2. Реєстрація як елемент оцінки добросовісності	218
9.6.3. Державна реєстрація та подвійне відчуження.....	219
9.6.4. Реєстрація та принцип довіри	220
9.6.5. Ризик недостовірності реєстраційних даних.....	220
9.7. Практика Верховного Суду	220
9.7.1. Необхідність встановлення всього ланцюга набуття.....	221
9.7.2. Добросовісність не презюмується необмежено	221
9.7.3. Принцип ефективного способу захисту	221
9.7.4. Практика у спорах щодо нерухомості	222
9.8. Практика Великої Палати Верховного Суду	222
9.8.1. Велика Палата та розмежування способів захисту	223
9.8.2. Велика Палата та ефективність судового захисту.....	223
9.8.3. Добросовісний набувач і баланс прав	223
9.8.4. Значення правової кваліфікації.....	224
9.9. Принцип правової визначеності	224
9.9.1. Правова визначеність та державна реєстрація	224
9.9.2. Стабільність цивільного обороту.....	225
9.9.3. Розумні очікування набувача.....	225
9.9.4. Правова визначеність і будівництво	226
9.10. Науково-практичні висновки	226
Підсумковий висновок до розділу IX.....	228

РОЗДІЛ X

СПОРИ ЩОДО ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО

БУДІВНИЦТВА	230
10.1. Правовий статус незавершеного будівництва	230
10.1.1. Об'єкт незавершеного будівництва як майновий комплекс	231
10.1.2. Незавершене будівництво та майбутня нерухомість	231
10.1.3. Правове значення ступеня готовності	232
10.1.4. Незавершене будівництво та земельна ділянка	232
10.2. Майнові права на незавершений об'єкт	233
10.2.1. Майнове право та право власності	233
10.2.2. Обсяг майнового права	233
10.2.3. Майнове право як предмет судового спору	234
10.3. Реєстрація незавершеного будівництва	234
10.3.1. Значення реєстрації	235
10.3.2. Подвійна реєстрація	235
10.3.3. Реєстрація та доказування	235
10.4. Права інвестора	236
10.4.1. Інвестор та ризик незавершення будівництва	236
10.4.2. Інвестор і право вимоги	237
10.4.3. Захист інвестора	237
10.5. Права замовника	237
10.5.1. Майнові права замовника	238
10.5.2. Обов'язки замовника	238
10.5.3. Замовник та інвестор	239
10.5.4. Спір замовника та інвестора	239
10.5.5. Особливості спорів щодо незавершеного будівництва	239
10.5.6. Предмет доказування у спрах про незавершене будівництво	240
Науково-практичні висновки до підрозділів 10.1–10.5	241
10.6. Спори із забудовниками	242
10.6.1. Невиконання забудовником договірних зобов'язань	243
10.6.2. Зміна характеристик об'єкта	243
10.6.3. Подвійний продаж	243
10.6.4. Банкрутство забудовника	244
10.7. Передача незавершеного об'єкта	244
10.7.1. Передача об'єкта та передача права	245
10.7.2. Передача незавершеного будівництва іншому збудовнику	245
10.7.3. Захист інвестора при зміні забудовника	245

10.8. Поділ прав на об'єкт незавершеного будівництва	246
10.8.1. Спільне фінансування.....	246
10.8.2. Поділ незавершеного об'єкта між співвласниками.....	246
10.8.3. Поділ майнових прав	247
10.8.4. Поділ прав на квартири	247
10.9. Судова практика	248
10.9.1. Верховний Суд про ефективність способу захисту.....	248
10.9.2. Судова практика щодо інвестора.....	248
10.9.3. Судова практика щодо подвійного інвестування.....	249
10.9.4. Судова практика щодо державної реєстрації.....	249
10.9.5. Значення доказів.....	249
10.10. Науково-практичні висновки	250

РОЗДІЛ XI

СУДОВА ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДУ	253
11.1. Еволюція правових позицій Верховного Суду	253
11.1.1. Початковий договірний підхід	254
11.1.2. Формування концепції майнового права	254
11.1.3. Розмежування майнового права та права власності.....	254
11.1.4. Перехід до концепції ефективного захисту	255
11.1.5. Сучасний комплексний підхід	255
11.2. Визнання майнових прав.....	256
11.2.1. Підстави для визнання майнового права	256
11.2.2. Індивідуалізація об'єкта	256
11.2.3. Повна оплата.....	256
11.2.4. Визнання права та завершення будівництва.....	257
11.3. Захист прав інвестора	257
11.3.1. Судова оцінка договору інвестора	258
11.3.2. Підтвердження виконання інвестором своїх обов'язків	258
11.3.3. Інвестор та подвійний продаж	258
11.3.4. Захист інвестора при незавершеному будівництві.....	259
11.4. Захист прав замовника.....	259
11.4.1. Порушення прав замовника	260
11.4.2. Замовник проти забудовника	260
11.4.3. Реєстрація права за іншою особою	260
11.5. Спори із забудовниками	261
11.5.1. Межі відповідальності забудовника.....	261
11.5.2. Відповідальність за подвійне відчуження	262
11.5.3. Вибір відповідача	262

11.5.4. Вибір способу захисту	262
Науково-практичні висновки до підрозділів 11.1–11.5.....	263
11.6. Віндикація об’єктів нерухомості	265
11.6.1. Умови пред’явлення віндикаційного позову	265
11.6.2. Індивідуальна визначеність нерухомості.....	266
11.6.3. Віндикація квартири	266
11.6.4. Віндикація об’єкта незавершеного будівництва.....	266
11.7. Добросовісний набувач	267
11.7.1. Критерії добросовісності	267
11.7.2. Принцип правової визначеності	267
11.7.3. Баланс інтересів	268
11.7.4. Добросовісний набувач і державна реєстрація	268
11.8. Державна реєстрація речових прав	268
11.8.1. Реєстрація не створює право у всіх випадках	268
11.8.2. Спір про право та реєстраційний спір.....	269
11.8.3. Скасування реєстрації.....	269
11.8.4. Реєстрація права за іншою особою	269
11.9. Ефективний спосіб захисту.....	270
11.9.1. Критерії ефективності	270
11.9.2. Визнання права.....	270
11.9.3. Визнання майнового права.....	271
11.9.4. Віндикація.....	271
11.9.5. Комбінація способів захисту.....	271
11.10. Узагальнення правових позицій Верховного Суду	271
Узагальнена модель правового аналізу Верховного Суду.....	273
Загальний науково-практичний висновок до розділу XI.....	274

РОЗДІЛ XII

ПРАКТИКА ЄСПЛ ТА ЄВРОПЕЙСЬКІ СТАНДАРТИ ЗАХИСТУ МАЙНА

12.1. Право власності у статті 1 Першого протоколу до Конвенції	276
12.1.1. «Майно» як автономне поняття.....	276
12.1.2. Законне очікування	277
12.1.3. Майнові права інвестора	277
12.2. Законність втручання у право власності.....	278
12.2.1. Передбачуваність законодавства	278
12.2.2. Законність судового втручання.....	279
12.3. Легітимна мета	279
12.4. Принцип пропорційності	280

12.4.1. Пропорційність у будівельних спорах	280
12.4.2. Надмірний індивідуальний тягар	281
12.5. Справедливий баланс	281
12.5.1. Критерії справедливого балансу.....	281
12.5.2. Компенсація.....	282
12.5.3. Застосування принципу справедливого балансу до інвестора будівництва	282
12.5.4. ЄСПЛ і позитивні обов'язки держави	282
Практичний висновок до підрозділу 12.5.....	284
12.6. Законні очікування	284
12.6.1. Законне очікування та проста надія	284
12.6.2. Законні очікування інвестора.....	285
12.6.3. Законні очікування та забудовник	285
12.7. Правова визначеність.....	286
12.7.1. Правова визначеність майнового права	286
12.7.2. Правова визначеність і державна реєстрація	286
12.7.3. Непослідовність державної практики.....	287
12.8. Ефективний засіб юридичного захисту	287
12.8.1. Ефективний спосіб захисту у будівельному спорі	287
12.8.2. Вимога про виконуваність судового рішення	288
12.8.3. Взаємозв'язок статей 6, 13 Конвенції та статті 1 Першого протоколу.....	288
12.9. Значення практики ЄСПЛ для українських судів	289
12.9.1. Алгоритм застосування практики ЄСПЛ.....	289
12.9.3. Значення для Верховного Суду.....	290
12.10. Науково-практичні висновки	290
Підсумкова науково-практична модель.....	291

РОЗДІЛ XIII

ПРОЦЕСУАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ РОЗГЛЯДУ СПОРІВ	293
13.1. Юрисдикція спорів	293
13.1.1. Цивільна юрисдикція.....	294
13.1.2. Господарська юрисдикція	294
13.1.3. Адміністративна юрисдикція.....	295
13.1.4. Спори щодо державної реєстрації.....	295
13.2. Визначення належного відповідача.....	296
13.2.1. Забудовник як відповідач	296
13.2.2. Замовник як відповідач	296
13.2.3. Набувач нерухомості.....	297

13.2.4. Державний реєстратор.....	297
13.3. Предмет і підстава позову.....	297
13.3.1. Предмет позову	298
13.3.2. Підстава позову.....	298
13.3.3. Неприпустимість змішування різних вимог.....	298
13.4. Вибір способу захисту.....	299
13.4.1. Алгоритм вибору.....	299
13.5. Забезпечення позову	300
13.5.1. Підстави для забезпечення.....	300
13.5.2. Типові заходи.....	300
13.5.3. Співмірність	300
13.6. Доказування.....	301
13.6.1. Договір	301
13.6.2. Документи про оплату.....	302
13.6.3. Документи щодо будівництва	302
13.6.4. Електронні докази.....	302
13.6.5. Експертні висновки.....	303
Практична карта процесуальної підготовки справи	303
Науково-практичний висновок	304
13.7. Судова експертиза	304
13.7.1. Підстави для призначення експертизи.....	305
13.7.2. Види експертиз.....	305
13.7.3. Формулювання питань експерту.....	305
13.7.4. Експертиза та індивідуалізація об'єкта	306
13.7.5. Оцінка експертного висновку	306
13.8. Судові витрати.....	307
13.8.1. Судовий збір	307
13.8.2. Витрати на правничу допомогу	308
13.8.3. Витрати на експертизу.....	308
13.8.4. Розподіл судових витрат.....	308
13.9. Апеляційне провадження	309
13.9.1. Підстави апеляційного оскарження	309
13.9.2. Структура апеляційної скарги	309
13.9.3. Особливості будівельних спорів.....	310
13.10. Касаційне провадження.....	310
13.10.1. Основні напрями касаційного оскарження.....	310
13.10.2. Касаційна скарга та правова проблема	311
13.10.3. Верховний Суд і єдність практики	311
13.10.4. Касаційна стратегія.....	312
Науково-практичний висновок	313

РОЗДІЛ XIV

ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК ДЛЯ АДВОКАТА	314
14.1. Алгоритм аналізу спору	314
14.1.1. Етап 1. Встановлення фактичних обставин	314
14.1.2. Етап 2. Встановлення учасників правовідносин.....	315
14.1.3. Етап 3. Встановлення юридичної природи об'єкта	316
14.1.4. Етап 4. Визначення правової природи права.....	316
14.2. Встановлення порушеного права.....	316
14.2.1. Три рівні правового аналізу	317
14.2.2. Відмежування права від інтересу	317
14.2.3. Момент виникнення права	318
14.3. Вибір ефективного способу захисту	318
14.3.1. Базова матриця способів захисту	318
14.3.2. Принцип ефективності	319
14.3.3. Заборона механічного копіювання позовів.....	319
14.4. Формування доказової бази	320
14.4.1. Матриця доказування	320
14.4.2. Основні групи доказів	320
14.4.3. Перевірка якості доказів.....	321
14.5. Підготовка позовної заяви.....	322
14.5.1. Структура позовної заяви.....	322
Науково-практичний висновок	324
14.6. Заява про забезпечення позову	325
14.6.1. Мета забезпечення позову.....	325
14.6.2. Що необхідно обґрунтувати.....	326
14.6.3. Типові заходи.....	326
14.6.4. Типова структура заяви	326
14.7. Клопотання про витребування доказів	327
14.7.1. Типові документи, які можуть бути витребувані	328
14.7.2. Вимоги до клопотання.....	328
14.8. Адвокатський запит	329
14.8.1. Мета адвокатського запиту	329
14.8.2. Правила складання.....	330
14.8.3. Практична структура	330
14.9. Типові помилки позивача	331
14.9.1. Неправильне визначення права	331
14.9.2. Неналежний відповідач	331
14.9.3. Недостатня індивідуалізація об'єкта	331
14.9.4. Відсутність доказів оплати.....	331

14.9.5. Надмірне включення вимог	332
14.9.6. Автоматичне оскарження реєстрації	332
14.9.7. Відсутність доказів порушення	332
14.9.8. Ігнорування добросовісного набувача	332
14.9.9. Відсутність забезпечення позову	332
14.9.10. Формальне використання судової практики	333
14.10. Практичні рекомендації адвокату	333
14.10.1. Перша рекомендація – починати з документів	333
14.10.2. Друга рекомендація – скласти юридичну карту справи	333
14.10.3. Третя рекомендація – прогнозувати позицію відповідача	334
14.10.4. Четверта рекомендація – аналізувати справу очима суду	334
14.10.5. П'ята рекомендація – формулювати результат	335
14.10.6. Шоста рекомендація – думати про виконання рішення	335
14.10.7. Сьома рекомендація – не ототожнювати оплату з правом власності	335
14.10.8. Восьма рекомендація – окремо перевіряти державний реєстр	335
14.10.9. Дев'ята рекомендація – аналізувати практику Верховного Суду за правовою проблемою	336
14.10.10. Десята рекомендація – будувати справу навколо одного головного юридичного результату	336
Підсумкова модель адвокатської роботи	337
Науково-практичний висновок	337

РОЗДІЛ XV

ТИПОВІ ПОЗОВИ ТА ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДОКУМЕНТИ	338
15.1. Позов про визнання майнових прав	338
15.1. Позов про визнання майнових прав	338
15.1.1. Предмет позову	339
15.1.2. Обставини, які необхідно довести	339
15.1.3. Типова структура позову	339
15.1.4. Орієнтовна формула позовної вимоги	340
15.1.5. Типовий зразок позову	340
15.2. Позов про визнання права власності	342
15.2.1. Що необхідно встановити	342
15.2.2. Визнання права власності та державна реєстрація	343
15.2.3. Типовий зразок позову	343

15.3. Позов про витребування майна.....	344
15.3.1. Віндикація та майнові права на об'єкти будівництва	345
15.3.2. Добросовісний набувач	345
15.3.3. Типовий зразок позову	345
15.4. Позов про усунення перешкод у здійсненні майнових прав.....	347
15.4.1. Предмет доказування.....	348
15.4.2. Типова позовна вимога.....	348
15.5. Позов про визнання правочину недійсним.....	350
15.5.1. Предмет доказування.....	350
15.5.2. Типова помилка.....	351
15.6. Позов про скасування незаконної державної реєстрації.....	352
15.6.1. Предмет доказування.....	352
15.6.2. Типова вимога	352
15.7. Позов про відновлення становища, яке існувало до порушення	353
15.8. Позов про відшкодування майнової та моральної шкоди	353
15.8.1. Предмет доказування.....	354
15.9. Заява про забезпечення позову у спраху щодо об'єктів будівництва.....	354
15.10. Типові процесуальні помилки та рекомендації адвокату.....	356
15.10.1. Неправильний спосіб захисту.....	356
15.10.2. Невизначений об'єкт.....	356
15.10.3. Неправильний відповідач.....	356
15.10.4. Відсутність доказів оплати.....	357
15.10.5. Відсутність доказів порушення	357
15.10.6. Формальне посилання на судову практику.....	357
15.10.7. Неправильне поєднання позовних вимог	358
Загальний висновок до розділу XV	359
Загальний науковий висновок	360
Список використаних джерел	368
Додатки	374

Виробничо-практичне і наукове видання

Гайворонський Руслан Володимирович

**МАЙНОВІ ПРАВА НА ОБ'ЄКТИ
БУДІВНИЦТВА: ВИЗНАННЯ, ЗАХИСТ
ТА ВИТРЕБУВАННЯ МАЙНА
Практика Верховного Суду
та науково-практичні рекомендації**

Науково-практичний посібник

Видається в авторській редакції

Підписано до друку 18.09.2026. Формат 60×84/16.
Ум. друк. арк. 24,8. Обл.-вид. арк. 15. Тираж 100 пр. Зам. № 748

ТОВ «Видавничий дім «Право»,
вул. Харківських Дивізій, 11/2, м. Харків, Україна
Для кореспонденції: а/с 822, м. Харків, 61023, Україна
Тел.: (050) 409-08-69, (067) 574-81-20
Вебсайт: <https://pravo-izdat.com.ua>
E-mail для замовників послуг: verstka@pravo-izdat.com.ua
E-mail для покупців: sales@pravo-izdat.com.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 8024 від 05.12.2023

Виготовлено ТОВ «Промарт Плюс»,
вул. Весніна, 12, м. Харків, 61023, Україна
Тел. (097) 445-07-79
Вебсайт: <https://promart.in.ua>
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 8388 від 16.07.2025



Перейти на сайт →