

УДК 347.242-024.14:347.994(477)

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Андрій Мельник

*Львівський національний університет імені Івана Франка,
вул. Університетська, 1, Львів, 79000,
e-mail: andriy.v.melnyk@gmail.com
ORCID ID: 0000-0001-6016-6422*

Статтю присвячено аналізу проблем права власності на об'єкт незавершеного будівництва у правозастосовчій практиці. Невід'ємним елементом системи суспільних відносин є право власності особи на об'єкт нерухомого майна. Умови його виникнення регулюють норми цивільного права. При цьому одним із найбільш проблемних питань у цій сфері залишається визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, яке доцільно розглянути крізь призму двох позицій: по-перше, це проблеми правового регулювання та визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, які призводять до формування відповідної судової практики; по-друге, це проблеми, пов'язані безпосередньо з розглядом позовів про захист права власності на об'єкт незавершеного будівництва у судах України. Будь-яке втручання в право власності має ґрунтуватися на відповідних законодавчих нормах та мати правомірну мету. Втручання держави у процес реалізації права власності можливе на підставі приписів, що відповідають вимозі юридичної визначеності та пропорційності. Водночас наявність у законодавстві прогалини у цій сфері призвела до юридичної невизначеності у відносинах власності й обмеження права власності та, як наслідок, визнання неконституційними деяких положень законодавства, яке регулює право власності на об'єкт незавершеного будівництва. До того ж на сьогодні у судовій практиці відсутня єдність щодо розуміння змісту права власності на об'єкт незавершеного будівництва. В існуючих на сьогодні методиках експертиз, відсутній єдиний алгоритм проведення досліджень з оцінки об'єктів незавершеного будівництва залежно від типу об'єктів нерухомості, ступеня готовності, мети визначення вартості тощо.

Ключові слова: право власності, об'єкт незавершеного будівництва, визнання права власності, проблеми правозастосування, об'єкт права власності.

DOI: <http://dx.doi.org/10.30970/vla.2023.76.160>

Постановка проблеми. Невід'ємним елементом системи суспільних відносин є інститут власності, з яким закон пов'язує виникнення права на конкретне майно у визначених осіб. Підстави виникнення правомочностей власника регулюють норми цивільного права. При цьому одним із найбільш проблемних питань у цій сфері залишається визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, який має особливий правовий режим, оскільки відрізняється від інших об'єктів нерухомого майна. Це своєю чергою потребує теоретичного аналізу проблем права власності на об'єкт незавершеного будівництва у практиці національних судів України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Судова практика щодо права власності на об'єкт незавершеного будівництва неодноразово привертала увагу українських учених, серед яких: К. О. Осипенко, Д. С. Спесівцев, Т. Я. Рим, О. В. Ільків та ін. Проте наявні станом на сьогодні наукові дослідження з цього приводу мають здебільшого фрагментарний характер та не враховують сучасної судової практики.

Виклад основного матеріалу дослідження. На наш погляд, проблеми права власності на об'єкт незавершеного будівництва у практиці судів України доцільно розглянути крізь призму двох позицій: по-перше, це проблеми правового регулювання та правозастосування у сфері права власності на об'єкт незавершеного будівництва, які призводять до формування відповідної судової практики; по-друге, це проблеми, пов'язані безпосередньо з розглядом позовів про захист права власності на об'єкт незавершеного будівництва у судах України.

Згідно з положеннями нині чинного законодавства, об'єктом права власності може бути лише неподільний об'єкт незавершеного будівництва. При цьому право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва виникає відповідно до закону з моменту державної реєстрації такого права [8].

Державна реєстрація права власності відбувається відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9], якщо одночасно дотримано такі вимоги:

- 1) наявність у замовника будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт;
- 2) набуто право на виконання будівельних робіт;
- 3) проведено технічну інвентаризацію неподільного об'єкта незавершеного будівництва [9].

Проте вимога щодо реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва породжує низку проблем, обумовлених недосконалістю правового регулювання. Так, Конституція України закріпила принцип відповідальності держави перед людиною за свою діяльність, який проявляється передусім у конституційному визначенні обов'язків держави. Зокрема, ст. 3 Конституції України, де зазначено: «Права і свободи людини та їх гарантії» визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Держава відповідає перед людиною за свою діяльність. Утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави» [1]. Держава зобов'язана гарантувати і забезпечити права та свободи людини у спосіб та в межах, визначених Конституцією та законами України, а також утриматися від притягнення особи до юридичної відповідальності або застосування до неї інших надмірних санкцій у разі помилкових або незаконних рішень, дій або бездіяльності органів державної влади та інших органів або осіб, які виконують функції держави. Проте, на жаль, на практиці у цій сфері є певні проблеми. Яскравим прикладом цього є ухвалене у листопаді 2022 року рішення Конституційного Суду України у справі за конституційною скаргою Приватного акціонерного товариства «Одес-теплокомуненерго» (далі – Товариство) щодо відповідності Конституції України (конституційності) окремого припису ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [11], що стосується права власності на об'єкт незавершеного будівництва. Конституційний Суд України визнав предметом конституційного контролю в цій справі окремий припис п. 1 ч. 7 ст. 37 Закону в редакції Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» від 12 травня 2022 року № 2255–ІХ, а саме: «скасування рішення державного реєстратора» (далі – оспорюваний припис ст. 37). Даючи оцінку оспорюваному припису, суд відзначив, що ухвалення Міністерством юстиції України рішення про скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно може бути кваліфіковано, насамперед, як припинення офіційного визнання і підтвердження державою юридичного факту набуття особою такого права власності, внаслідок чого до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносять запис про скасування державної

реєстрації права власності, у зв'язку з чим особа втрачає можливість вільно та на власний розсуд розпоряджатися своєю власністю. Тобто порушується й ст. 41 Конституції України. При цьому в оспорюваній нормі відсутня чітка та зрозуміла вказівка на юридичні наслідки ухвалення Міністерством юстиції України рішення про скасування рішення про державну реєстрацію права власності в аспекті визначення особи власника майна. Отже, скасування на підставі ст. 37 вказаного закону рішення про державну реєстрацію права власності спричиняє юридичну невизначеність у відносинах власності та обмежує Товариство в розпорядженні майном. У своєму рішенні суд керувався тим, що хоча право власності не є абсолютним і може зазнавати обмежень, будь-яке втручання в право власності має ґрунтуватися на законі, мати правомірну мету та бути співмірним. Втручання держави у конституційне право можливе на підставі приписів, що відповідають вимозі юридичної визначеності, яка вимагає, щоб юридичні норми були зрозумілими й точними, а також, щоб їхньою метою було забезпечення передбачності ситуацій та правовідносин і лише за допомогою засобів, які є співмірними. Водночас оспорюваний припис визнано судом таким, що не встановлює співмірності засобів втручання в право власності у випадках, коли підставою для скасування рішення про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно є помилкові рішення та дії державного реєстратора, а отже суперечить принципам «відповідальності держави перед людиною» та «добропорядного врядування». З огляду на наведене Конституційний Суд України цілком виправдано визнав, що оспорюваний припис ст. 37 є неконституційним.

Водночас судові рішення, пов'язані з правом власності на об'єкт незавершеного будівництва, можна віднайти також у практиці судів загальної юрисдикції. У цьому контексті варто відзначити, що згідно з ч. 2 ст. 331 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України [13] право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. Визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятий до експлуатації, у судовому порядку нормами ЦК України чи іншими нормативними актами не передбачено. До цього об'єкт незавершеного будівництва є сукупністю будівельних матеріалів як речей матеріального світу, як у зібраному вигляді (конструкції, окремі елементи об'єкта незавершеного будівництва, чи сам об'єкт у цілому залежно від ступеня готовності), так і у вигляді окремих видів будівельних матеріалів, щодо яких можуть виникати цивільні права та обов'язки. Так, забудовник звернувся до суду з позовом до міської ради про визнання права власності на багатоквартирний житловий будинок. Мотивував тим, що, здійснивши повністю законне будівництво (а саме, купив землю, отримав містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, розробив робочий проєкт будівництва, зареєстрував декларацію про початок виконання будівельних робіт, сплативши пайовий внесок на розвиток територіальної громади), зіткнувся із складнощами зі здачею вказаного будинку в експлуатацію, оскільки містобудівними умовами передбачено будівництво чотирьох поверхів з мансардою, а він фактично збудував на один поверх більше. Подаючи звіт про проведення технічного обстеження будівельних конструкцій з висновком про їх відповідність до проєктної документації, вимог надійності і безпечної експлуатації, чинних ДБН, а також пояснюючи, що не може вже

переробити декларацію, просив суд визнати за ним право власності на вищевказаний збудований багатоквартирний будинок. Суд першої інстанції його позов задовольнив, констатувавши, що позивач виконав усі необхідні дії для оформлення за ним права власності на збудований будинок. Апеляційний суд – навпаки, у задоволенні позову відмовив, бо виконання таких робіт по забудові п'ятого поверху було безпідставним. Своєю чергою Верховний Суд України теж заперечив можливість задоволення такого позову, пояснивши відповідне рішення тим, що хоча за ст. 392 ЦК України власник може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати документів, які засвідчують його право власності, ст. 331 ЦК України встановлено, що право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна) [7]. Як слушно з цього приводу зауважує Д. С. Спесівцев, така практика нині є загальною [12, с. 96].

Водночас такий об'єкт є майном, яке за передбачених законом умов може належати на праві спільної сумісної власності подружжю і з дотриманням будівельних норм та правил підлягати поділу між ними. Вказаний правовий висновок викладено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 18 грудня 2019 року у справі № 200/22329/14-ц [4]. На тому, що об'єкт незавершеного будівництва, зведений за час шлюбу, може бути визнаний об'єктом права спільної сумісної власності подружжя із визначенням часток, наголошено також у постанові Верховного Суду від 03 червня 2021 року у справі № 495/5454/17 [5]. При цьому суд може визнати право на частину об'єкта незавершеного будівництва за кожною із сторін. Також у разі поділу майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом. За рішенням суду частка співвласника може бути збільшена або зменшена з урахуванням обставин, які мають істотне значення. Так, наприклад, у справі 686/9366/20 [6] колегією суддів Верховного Суду України, зі звіту про оцінку майна (об'єкта незавершеного будівництва) № 9320 від 07 липня 2021 року та фототаблиці до нього апеляційним судом встановлено, що на земельній ділянці сторін зведено двоповерховий будинок з опорядженим фасадом запроектованою площею 261,4 м², з влаштованими вікнами, вхідними дверима, системами комунікацій та сантехнічними приладами, частково виконаними внутрішніми опоряджувальними роботами. З довідки Хмельницького бюро технічної інвентаризації від 23 лютого 2022 року № 26/01-14 апеляційним судом встановлено, що готовність незавершеного будівництвом об'єкта нерухомого майна складає 96 %. Тож, колегія суддів погодилася із висновком суду апеляційної інстанції у тому, що земельна ділянка площею 0,10 га разом із об'єктом незавершеного будівництва житлового будинку, що знаходиться на ній, підлягає поділу між сторонами.

Що ж стосується проблем судового розгляду, то передусім до таких варто віднести проблеми, пов'язані із судовою оціночно-будівельною експертизою з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. Адже така оцінка проводиться з метою визначення розміру компенсації одному із співвласників за його частку (вкуп частки), встановлення розміру матеріального збитку, визначення виплати компенсації, коли об'єкт призначений для розбирання чи зруйнований унаслідок військових дій тощо [2, с. 484], що свідчить про її надзвичайно важливе значення.

Оцінка об'єктів, незавершених будівництвом, ґрунтується на припущенні, що вартість таких об'єктів до заповідання їм шкоди відображає залишкову суму після вирахування всіх витрат, необхідних для завершення будівництва, з очікуваної вартості нерухомості, заведеної розвитком відповідно до затвердженого проєкту. Визначення вартості названих об'єктів проводять за такою формулою:

$$V_0^U = V_L \times (1 + i) + V_C \times (1 + i)^{0,5} \times (1 - u),$$

- де: V_0^U – вартість нерухомості, незавершеної будівництвом, до заповідання шкоди;
 V_L – вартість ділянки землі;
 V_C – загальні (прямі та непрямі) витрати, пов'язані з реалізацією затвердженого проєкту будівництва;
 u – частка (питома вага) витрат, необхідних для завершення будівництва, відповідно до затвердженого проєкту;
 i – ставка компаундування, що відображає інтерес інвестора iF та інтерес девелопера iD на дату оцінки [10].

Водночас оцінка (визначення розміру) потреб у відновленні пошкодженого об'єкта, незавершеного будівництвом, передбачає аналіз відповідності затвердженого проєкту найкращому та найбільш ефективному використанню землі в районі розташування такого об'єкта на дату оцінки і в разі потреби відбувається з урахуванням витрат та ризиків, пов'язаних із завершенням будівництва за альтернативним проєктом [10].

Окрім того, як слушно зазначено у науковій літературі, наявних на сьогодні методик експертиз, зважаючи на відсутність у них повного та єдиного алгоритму проведення досліджень з оцінки об'єктів нерухомості незавершеного будівництва залежності від виду об'єктів нерухомості, ступеню готовності, мети визначення вартості тощо, недостатньо для проведення цього виду експертиз [3, с. 6].

Висновки з дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі.

Отже, проблеми власності на об'єкт незавершеного будівництва у практиці судів України доцільно розглянути крізь призму двох позицій: по-перше, це проблеми правового регулювання та правозастосування у сфері здійснення права власності на об'єкт незавершеного будівництва, з метою формування єдиних підходів до судової практики; по-друге, це проблеми, пов'язані безпосередньо з розглядом позовів про захист права власності на об'єкт незавершеного будівництва у судах України.

Правовий режим незавершеного будівництва має об'єкт нерухомості, який не прийнятий в експлуатацію, але відповідає положенням проєктно-кошторисної документації на конкретному етапі будівництва і становить певний відсоток готовності. За таких умов не можна вважати, що замовник є власником матеріалів, обладнання тощо. В цьому випадку йдеться про можливість визнання права на об'єкт незавершеного будівництва і реєстрацію речових прав на нього відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Список використаних джерел

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Осипенко К. О. Особливості використання судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. *Omul, criminologia, štiiŋa*. 2023. Vol. 1. P. 483–485.
3. Осипенко К. О. Про сучасний стан методичного забезпечення проведення судово-оціночної та будівельної експертизи з оцінки об'єктів незавершеного будівництва. *Міжнародний науковий журнал юриспруденції та філософії*. 2022. № 3. Том 1. С. 1–6.
4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 грудня 2019 року у справі № 200/22329/14-ц. URL : <https://verdictum.ligazakon.net/document/87144991>
5. Постанова Верховного Суду України від 03 червня 2021 року у справі № 495/5454/17. URL : https://reyestr.court.gov.ua/?fbclid=IwAR0jy_k9dKRx_0EQ75XzTeqVfKVpsGz5HJ-OW3YDo24v09WMdQAGUBRJF9iN3c
6. Постанова Верховного Суду України від 27 березня 2023 року у справі № 686/9366/20. URL : <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=109995305 &red=10000321910e04c894a8ad994-dfed8906b5eef&d=5>
7. Постанова Верховного Суду України від 28 лютого 2023 року у справі № 466/6895/19. URL : <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=109273544&red=100003960e94ffdaaeeddc27-d10572726a08&d=5>
8. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 року № 2518-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
10. Про затвердження Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності: наказ Міністерства економіки України та Фонду державного майна України від 18 жовтня 2022 року № 3904/1223. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1522-22#Text>
11. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційною скаргою Приватного акціонерного товариства «Одестеплокомуненерго» щодо відповідності Конституції України (конституційності) окремого припису статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 16 листопада 2022 року. URL : <https://ccu.gov.ua/dokument/9-rii2022>
12. Спесівцев Д. С. Проблеми визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва в контексті сучасних законодавчих ініціатив. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. 2021. № 49. С. 94–97.
13. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/435-15>

References

1. *Konstytutsiia Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 28.06.1996 r. № 254k/96-VR*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Osypenko, K. O. (2023). Osoblyvosti vykorystannia sudovoi otsinochno-budivelnoi ekspertyzy z otsiniuvannia ob'ektiv nezavershenoho budivnytstva. *Omul, criminologia, štiiŋa, vol. 1*, 483–485.
3. Osypenko, K. O. (2022). Pro suchasnyi stan metodychnoho zabezpechennia provedennia sudovo-otsinochnoi ta budivelnoi ekspertyzy z otsinky ob'ektiv nezavershenoho budivnytstva. *Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal yurysprudentsii ta filosofii, № 3. tom 1*, 1–6.

4. *Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 18 hrudnia 2019 roku u spravi № 200/22329/14-ts*. Retrieved from <https://verdictum.ligazakon.net/document/87144991>
5. *Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 03 chervnia 2021 roku u spravi № 495/5454/17*. Retrieved from https://reyestr.court.gov.ua/?fbclid=IwAR0jy_k9dKRx_0EQ75XzTeqVfK-VpsGz5HJOW3YDo24v09WmDQAGUBRJF9iN3c
6. *Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 27 bereznia 2023 roku u spravi № 686/9366/20*. Retrieved from http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=109995305_&red=10000321910e04c8-94a8ad994dfed8906b5eef&d=5
7. *Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 28 liutoho 2023 roku u spravi № 466/6895/19*. Retrieved from <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=109273544&red=100003960e94fffdaa-aeeddc27d10572726a08&d=5>
8. *Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu: Zakon Ukrainy vid 15.08.2022 roku № 2518-IX*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
9. *Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 roku № 1952-IV*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
10. *Pro zatverdzhennia Metodyky vyznachennia shkody ta obsiahu zbytkiv, zavdanykh pidpriemstvam, ustanovam ta orhanizatsiiam usikh form vlasnosti vnaslidok znyshchennia ta poskodzhennia yikh maina u zviazku iz zbroinoiu ahresiieiu Rosiiskoi Federatsii, a takozh upushchenoi vyhody vid nemozhlyvosti chy pereshkod u provadzhenni hospodarskoi diialnosti: nakaz Ministerstva ekonomiky Ukrainy ta Fondu derzhavnoho maina Ukrainy vid 18 zhovtnia 2022 roku № 3904/1223*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1522-22#Text>
11. *Rishennia Konstytutsiinoho Sudu Ukrainy u spravi za konstytutsiinoiu skarhoiu Pryvatnoho aktsionernoho tovarystva «Odesteplokomunenerho» shchodo vidpovidnosti Konstytutsii Ukrainy (konstytutsiinosti) okremoho prypysu statti 37 Zakonu Ukrainy «Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen» vid 16 lystopada 2022 roku*. Retrieved from <https://ccu.gov.ua/dokument/9-rii2022>
12. Spiesivtsev, D. S. (2021). Problemy vyznannia prava vlasnosti na ob'ekt nezavershenoho budivnytstva v konteksti suchasnykh zakonodavchykh initsiatyv. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Ser.: Yurysprudentsiia*, № 49, 94–97.
13. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/435-15>

LEGAL REGIME OF UNFINISHED CONSTRUCTION OBJECTS

Andriy Melnyk

*Ivan Franko National University of Lviv,
1, Universytetska Str., Lviv, Ukraine, 79000,
e-mail: andriy.v.melnyk@gmail.com
ORCID ID: 0000-0001-6016-6422*

The article is devoted to the analysis of the ownership issues of an unfinished construction object in the law enforcement practice. An integral element of the system of social relations is the right of ownership of a person to an immovable property. The conditions of its occurrence are regulated by civil law. At the same time, one of the most current issues in this area is the recognition of ownership of an unfinished construction object, which should be considered from two perspectives: first, the problems of legal regulation and recognition of ownership of an unfinished construction object, which lead to the formation of the relevant

case law; second, the problems related directly to the consideration of claims for protection of ownership of an unfinished construction object in the courts of Ukraine. Any interference with property rights shall be based on the relevant legal provisions and have a legitimate purpose. State interference in the process of realization of ownership is possible on the basis of regulations that meet the requirements of legal certainty and proportionality. At the same time, the existence of a gap in the legislation in this area has led to legal uncertainty in property relations and restrictions on ownership and, as a result, to the recognition of certain provisions of the legislation regulating the ownership of an unfinished construction object as unconstitutional. In addition, there is currently no unanimity in the case law regarding the understanding of the content of ownership of an unfinished construction object. In the existing methods of expertise, there is no single algorithm for conducting research on the valuation of construction in progress depending on the type of real estate, the degree of readiness, the purpose of determining the value, etc.

Keywords: ownership, unfinished construction object, recognition of ownership, problems of law enforcement, object of ownership.

*Стаття: надійшла до редакції 09.03.2023
прийнята до друку 16.05.2023*