УДК 347.214
DOI https://doi.org/10.32782/TNU-2707-0581/2026.5/10

Короєд С. О.
https://orcid.org/0000-0001-7899-957X
Науково-дослідний інститут публічного права

НЕЗАВЕРШЕНЕ БУДІВНИЦТВО ЯК ОБ'ЄКТ ПОДІЛУ І СПАДКУВАННЯ В СУДОВІЙ ПРАКТИЦІ

Стаття присвячена питанням захисту прав на об'єкти, які незавершені будівництвом та/або не прийняті до експлуатації (включаючи об'єкти самочинного будівництва), коли забудовниками виступають безпосередньо громадяни, зокрема власники земельних ділянок, а об'єктами будівництва є приватні небагатоквартирні житлові будинки, які не є майбутнім об'єктом нерухомості. На основі актуальної судової практики Верховного Суду визначається правовий статус незавершеного будівництва (включаючи самочинного) як об'єктів поділу (зокрема при поділі спільного майна подружжя) та спадкування (у зв'язку із неможливістю оформлення спадкових прав в нотаріальному порядку), та належні способи захисту прав забудовника (його подружжя, члена його сім'ї чи його спадкоємця) на такі об'єкти. Робиться висновок, що як в науковій літературі, так й 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. Разом з тим, якщо мова йде про спадкоємців забудовника і коли ступінь готовності об'єкту незавершеного будівництва не дозволяє визначити окремі частини, що підлягають виділу спадкоємцям, та за відсутності ознак самочинного будівництва, то належним способом захисту буде визнання за ними в порядку спадкування прав і обов'язків забудовника, з визнанням права власності на будівельні матеріали.

Ключові слова: *об'єкт незавершеного будівництва, самочинне будівництво, нерухоме майно, будівельні матеріали і конструкції, право власності, поділ, спадкування, забудовник, подружжя, спадкоємці, визнання права, судовий захист.*

Постановка проблеми. Нещодавно ми вже розглядали питання захисту прав, передусім інвесторів (замовників будівництва), на об'єкти незавершеного будівництва (житлової нерухомості або нежилі приміщення в багатоквартирних будинках або приміщення паркінгів), будівництво яких розпочалось з використанням механізмів на підставі законодавства, яке діяло до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (тобто до 10 жовтня 2022 р.) [1], а також нових механізмів, запроваджених цим Законом [2]. Проте розглянуті нами питання не охоплюють ситуацій, коли забудовниками виступають безпосередньо громадяни, зокрема власники земельних ділянок, а об'єктами будівництва є приватні небагатоквартирні житлові будинки, які не є майбутнім об'єктом нерухомості. Саме такі об'єкти, які незавершені будівництвом та/або не прийняті до експлуатації, а також об'єкти самочинного будівництва, зазвичай й виступають об'єктами поділу (зокрема при поділі спільного майна подружжя) або спадкування (у зв'язку із неможливістю оформлення спадкових прав в нотаріальному порядку) та у зв'язку з цим стають предметом судових спорів. Водночас непослі-

© Короєд С. О., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу CC BY 4.0

довна 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 за забудовником (його подружжям, членом його сім'ї чи його спадкоємцем).

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання, пов'язані із правовим статусом об'єктів незавершеного будівництва (включаючи самочинно збудоване нерухоме майно) та захистом права власності на них останніми роками безпосередньо висвітлювали в своїх публікаціях окремі науковці (зокрема, Д. М. Беззубов [3], А. А. Герц [4], С. Г. Деледивка [5], О. Є. Кухарєв [6], В. В. Нікітенко [7], В. І. Теремецький [8], а також деякі судді Верхового Суду в своїх презентаціях (зокрема, Н. О. Волковицька [9], Є. В. Краснов [10; 11], В. Ю. Уркевич [12]). Водночас питання правового статусу незавершеного будівництва як об'єкт поділу і спадкування в різних спірних ситуаціях, з урахуванням практики Верховного Суду, окремо не розглядалось.

Постановка завдання. З огляду на це метою нашої статті є встановлення, на основі актуальної судової практики Верховного Суду, правового статусу незавершеного будівництва (включаючи самочинне) як об'єктів поділу (зокрема при поділі спільного майна подружжя) та спадкування (у зв'язку із неможливістю оформлення спадкових прав в нотаріальному порядку) та визначення належних способів захисту прав забудовника (його подружжя, члена його сім'ї чи його спадкоємця) на такі об'єкти.

Виклад основного матеріалу. Одразу ж варто звернути увагу, що особливістю правового статусу нерухомого майна є те, що у процесі створення воно по черзі може набувати два статуси (незавершене будівництвом нерухоме майно і завершене нерухоме майно) [3, с. 12]; водночас 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 [13]. При цьому в науковій літературі визначено, що об'єкт незавершеного будівництва має подвійну правову природу – з одного боку, він є самостійним об'єктом цивільного обороту, а з іншого – тимчасовим станом нерухомого майна, яке перебуває в процесі створення [4, с. 230].

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 [12]. 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) [10]. Науковці також вважають, що самочинне будівництво є дефектним, необоротоздатним об'єктом цивільних прав, а метою цивільно-правового регулювання таких суспільних відносин є введення в обіг якомога більшої кількості об'єктів, приведення у відповідність до закону їх обігу, виведення таких із правового режиму напівлегальності та обмеженості з одного боку, а також дотримання прав і інтересів широкого загалу з іншого [5, с. 45]. Так, 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 [14]. 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) [12]. Як приклад, можна навести справу, в якій Верховний Суд погодився з висновком апеляційного суду про задоволення позовної вимоги про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт, заявленої на підставі частини п'ятої статті 376 ЦК України, оскільки спірну будівлю збудовано без документа, який дає право виконувати будівельні роботи, й особа, яка здійснила самочинне будівництво, не є власником чи користувачем земельної ділянки, а отже, вона (будівля) є самочинно збудованим об'єктом, а не є об'єктом незавершеного будівництва, та на неї може бути визнано право власності за рішенням суду, а також визнання права власності Київради на спірну будівлю за рішенням суду дозволить ввести спірний об'єкт в експлуатацію шляхом подання нею до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю декларації про готовність до експлуатації за формою, наведеною в додатку 5 до Порядку про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів (постанова Верховного Суду від 15 березня 2023 року у справі № 910/5501/21) [10]. Подібний підхід підтримувався ще Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних і кримінальних справ, який роз'яснював, що право власності на самочинно збудовані житлові будинки, будівлі, споруди, інше нерухоме майно не набувають як особи, які здійснили це будівництво, так і їхні спадкоємці. Це майно не є об'єктом права власності, воно не може бути предметом поділу та встановлення порядку користування в судовому порядку; на нього не може бути звернено стягнення за виконавчими документами, у тому числі продаж його з прилюдних торгів (п. 6 постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)»). Водночас варто зауважити, що незважаючи на те, що Велика Палата Верховного Суду констатувала неможливість застосування інших, ніж ті, що встановлені статтею 376 ЦК України, способів легітимізації (узаконення) самочинного будівництва та набуття права власності на такі об'єкти [15], окремі науковці все ж допускають можливість визнання відповідного речового права на самочинне будівництво не лише на підставі судового рішення, а й рішення адміністративного органу [8, с. 176].

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. Правовий аналіз статей 60, 63, 69 СК України та статей 328, 331, 368, 372 ЦК України дозволяє дійти висновку про те, що об'єкт незавершеного будівництва, зведений за час шлюбу, може бути визнаний об'єктом права спільної сумісної власності подружжя із визначенням часток. 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. Наведене дає підстави для висновку, що об'єкт незавершеного будівництва, зведений за час шлюбу, за визначених законом умов, може бути визнаний об'єктом права спільної сумісної власності подружжя. При цьому суд може визнати право на частину об'єкта незавершеного будівництва за кожною зі сторін [16].

Також Верховний Суд, зазначивши, що до прийняття новоствореного нерухомого майна до експлуатації та його державної реєстрації право власності на це новостворене нерухоме майно як об'єкт цивільного обороту не виникає, все ж допускає у разі неможливості поділу незакінченого будівництвом будинку можливість визнати право за сторонами спору не лише на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку, але й з урахуванням конкретних обставин залишити

його одній зі сторін (а іншій присудити компенсацію) [17]. При цьому, при визнанні майна – будівельних матеріалів, використаних при будівництві об'єкта самочинного будівництва, спільною сумісною власністю подружжя, суд також повинен вирішити питання щодо частки позивача та відповідача, а також конкретизувати вид будівельних матеріалів, використаних в будівництві [18].

Водночас Велика Палата Верховного Суду раніше вже вважала за необхідне відступити від висновку Верховного Суду України, висловленого у постанові від 7 вересня 2016 року у справі № 6-47цс16, 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 [19].

При цьому Верховний Суд, в аспекті незавершеного будівництва, справедливо погодився з тим, що такий об'єкт за своєю суттю є сукупністю будівельних матеріалів, які також є майном, що належить забудовнику (особі, яка на законних підставах здійснює відповідне будівництво). З метою отримання можливості укладення цивільно-правових договорів (купівлі-продажу, застави тощо) щодо такого майна (сукупності будівельних матеріалів), тобто можливості набути відповідні цивільні права та обов'язки власника майна, забудовник вправі, до завершення будівництва та досягнення його кінцевої мети у вигляді створення нерухомого майна, здійснити державну реєстрацію права власності на об'єкт незавершеного будівництва, надавши органу державної реєстрації визначений законодавством перелік документів. Проте факт здійснення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва не змінює правового статусу такого майна та не перетворює сукупність будівельних матеріалів на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок, будівлю, споруду тощо) в розумінні статті 181 та частини 2 статті 331 ЦК України, оскільки така реєстрація не звільняє забудовника від обов'язку після завершення будівництва (створення майна) ввести його в установленому порядку в експлуатацію та здійснити державну реєстрацію права власності на новостворене нерухоме майно [20].

Зважаючи на непослідовну судову практику в цій сфері Велика Палата Верховного Суду нещодавно зробила відповідні висновки, відповідаючи на питання: «Чи можна за позовом дружини (чоловіка), членів сім'ї забудовника, які спільно будували будинок, у судовому порядку визнати спільним сумісним майно, здійснити поділ (виділ) незавершеного будівництва, якщо, враховуючи ступінь його готовності, можна визначити окремі частини, що підлягають виділу, і технічно можливо довести до кінця будівництво зазначеними особами?». Вирішуючи зазначене питання Велика Палата Верховного Суду, посилаючись на підходи, які склалися у доктрині цивільного права, вказала на необхідність розглядати об'єкт незавершеного будівництва у трьох вимірах: 1) як сукупність будівельних матеріалів (сукупність рухомих речей – res mobiles); 2) як об'єкт нерухомого майна (res immobiles); 3) як річ особливого роду, яка, по суті, поєднує в собі ознаки рухомих і нерухомих речей (res sui generis – річ «свого роду»). Велика Палата констатувала, що: а) нерухомими речами треба визнавати як повністю завершені, так і не завершені будівництвом об'єкти, право власності на які зареєстроване у встановленому порядку; б) будівельні матеріали, вироби та конструкції, що використовуються під час будівництва, є рухомими речами до моменту їх фізичного включення до конструкцій об'єкта будівництва, після чого такі матеріали, вироби та конструкції втрачають свою ідентичність; в) об'єкт будівництва (об'єкт незавершеного будівництва), право власності на який не зареєстровано в установленому для державної реєстрації речових прав на нерухомість порядку, не належить ані до рухомих, ані до нерухомих речей, постаючи як річ sui generis (свого, особливого роду). Така річ може бути об'єктом цивільних прав і обов'язків, у тому числі речових, однак лише як річ особливого роду. В розглядуваній справі Велика Палата Верховного Суду додатково зауважила, що хоча суди в цій справі встановили, що спірний об'єкт готовий на 100 %, проте не введений у встановленому законом порядку в експлуатацію, ступінь готовності цього об'єкта незавершеного будівництва не є кваліфікуючою ознакою для його ідентифікації як житлового будинку. Велика Палата Верховного Суду вважала за необхідне конкретизувати сферу застосування правового висновку Великої Палати Верховного Суду, сформульованого у постанові від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19, та

зазначити, що для застосування такого висновку недостатньо встановити, що об'єкт нерухомості, який є предмет спору, не введено в експлуатацію. Необхідною кваліфікуючою ознакою є встановлення судом, що до складу відповідного об'єкта, про поділ якого заявлено вимогу, входять самочинно збудовані споруди (елементи), які відповідають ознакам, визначеним частиною першою статті 376 ЦК України. По суті, висновок Великої Палати Верховного Суду в постанові від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19 необхідно читати 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 [13].

Разом з тим, питання захисту прав на об'єкти незавершеного будівництва, які не є самочинно збудовані за спадкоємцями вирішується також й в інший спосіб. Так, ще в постанові Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 року № 7 «Про судову практику у справах про спадкування» наголошувалось, що якщо будівництво здійснювалося згідно із законом, то у разі смерті забудовника до завершення будівництва його права та обов'язки як забудовника входять до складу спадщини. Верховний Суд в одному із своїх рішень роз'яснив, що якщо об'єкт будівництва не був завершений спадкодавцем чи не був прийнятий в експлуатацію, або право власності не було за ним зареєстроване, то до складу спадщини входять усі належні спадкодавцеві як забудовнику права та обов'язки, а саме: право власності на будівельні матеріали та обладнання, які були використані спадкодавцем у процесі цього будівництва; право завершити будівництво (як правонаступник спадкодавця – замінений у порядку спадкування забудовник); право передати від свого імені для прийняття в експлуатацію завершений будівництвом об'єкт; право одержати на своє ім'я свідоцтво про право власності та зареєструвати право власності. Таким чином, спадкоємець має право звернутись до суду з позовом про визнання за ним майнових прав забудовника як таких, що входять до складу спадщини. Забудовник (замовник) – це особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення, реконструкції) об'єкта містобудування. Для спадкування прав забудовника спадкодавець за життя повинен набути у встановленому законодавством порядку право на забудову земельної ділянки та отримати документи дозвільного характеру для проектування будівництва й виконання будівельних робіт [21]. Причому Верховним Судом навіть визнається можливість визнання в порядку спадкування права забудовника як на весь будинок, так й право забудовника на 1/2 частини будинку [22]. Водночас об'єкт незавершеного будівництва, право власності на який було належним чином зареєстровано спадкодавцем, підлягає спадкуванню на загальних підставах [23]. Якщо ж мова йде про самочинне будівництво, то як наголошують окремі науковці, такий об'єкт, як об'єкт цивільних прав, доцільно розглядати як сукупність будівельних матеріалів, використаних для його будівництва, та конструктивних елементів, право власності на які переходить до спадкоємців. Водночас у разі надання земельної ділянки в установленому порядку під уже збудоване нерухоме майно, то до спадкоємців забудовника переходить право на визнання права власності на такий об'єкт, тобто йдеться про перехід т. зв. «права на легалізацію» [6, с. 52, 53].

Висновки. Таким чином, як в науковій літературі, так й судовій практиці допускається визна-

ння 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. Разом з тим, якщо мова йде про спадкоємців забудовника і коли ступінь готовності об'єкту незавершеного будівництва не дозволяє визначити окремі частини, що підлягають виділу спадкоємцям, та за відсутності ознак самочинного будівництва, то належним способом захисту буде визнання за ними в порядку спадкування прав і обов'язків забудовника будівництва, з визнанням права власності на будівельні матеріали.

Список літератури:

1. Короєд С. О. Судовий захист прав інвестора на об'єкт незавершеного будівництва. *Правова держава* : Щорічник наукових праць Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України. Випуск 37. Київ, 2026. С. 538–550. https://doi.org/10.33663/0869-2491-2026-37-538-550.

2. Короєд С. О. Оцінка ефективності законодавчого механізму захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (об'єкти незавершеного будівництва). *Держава і право*: Збірник наукових праць. *Юридичні і політичні науки*. Випуск 99 / Ін-т держави і права імені В. М. Корецького НАН України. Київ: Вид-во «Юридична думка», 2026. С. 171–185. https://doi.org/10.33663/1563-3349-2026-99-171.

3. Беззубов Д. М. Будівництво, як правомірна дія. *Журнал східноєвропейського права.* 2025. № 131. С. 9–13. URL: https://easternlaw.com.ua/wp-content/uploads/2025/02/bezzubov_131.pdf.

4. Герц А. А., Зборівський Ю.-А. Я. Цивільно-правове регулювання об'єктів незавершеного будівництва. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2025. Випуск № 03, частина 1. С. 225–230. https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.03.1.32.

5. Деледивка С. Г. Способи захисту прав при здійсненні самочинного будівництва. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2025. № 7. С. 45–49. URL: https://lsej.org.ua/7_2025/11.pdf.

6. Кухарєв О. Є. Самочинне будівництво у складі спадщини: до питання про об'єкт спадкування. *Часопис цивілістики.* 2023. Вип. 50. С. 51–55. DOI https://doi.org/10.32782/chc.v050.2023.8

7. Нікітенко В. В. Поняття цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва. *Київський часопис права*. 2024. № 2. С. 76–82. DOI https://doi.org/10.32782/klj/2024.2.11.

8. Теремецький В. І., Маляр С. А. Правова природа самочинного будівництва як комплексної категорії: питання теорії та практики. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2021. № 4 (95). С. 166–178. DOI:https://doi.org/10.32631/v.2021.4.14.

9. Волковицька Н. О. Основні аспекти самочинного будівництва та визнання права власності на них. Практика Верховного Суду. Презентація. Київ, 21 жовтня 2020. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Presentation_Volkovytska.pdf.

10. 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.

11. Краснов Є. Практика Верховного Суду у спорах щодо самочинного будівництва. Презентація, 05 червня 2026 року. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/prezent2026/Prezent_Prakt_VS_samochun_bydivn.pdf.

12. 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.

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

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

15. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 року, судова справа № 680/214/16-ц. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/91555165.

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

17. Постанова Верховного Суду від 27 грудня 2024 року у справі № 726/1387/22. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/124143521.

18. Постанова Верховного Суду від 11 листопада 2020 року, судова справа № 352/90/16-ц. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/93053445.

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

20. Постанова Верховного Суду від 16 лютого 2021 року, судова справа № 914/2070/19. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/94999532.

21. Постанова Верховного Суду від 3 квітня 2025 року, судова справа № 359/7536/23. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/126362667.

22. Постанова Верховного Суду від 1 квітня 2020 року, судова справа № 707/1803/16-ц. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/88815284.

23. Постанова Верховного Суду від 14 січня 2026 року, судова справа № 524/12657/24. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/133348556.

Koroied S. O. UNCOMPLETED CONSTRUCTION AS AN OBJECT OF DIVISION AND INHERITANCE IN JUDICIAL PRACTICE

The article addresses issues related to the protection of rights to objects of uncompleted construction and/or objects not commissioned into operation (including unauthorized construction), where the developers are individual citizens–specifically landowners–and the construction projects are private single-family (non-apartment) residential houses that do not constitute future real estate units. Based on current judicial practice of the Supreme Court, the legal status of uncompleted construction (including unauthorized construction) is defined as an object of division (particularly in the division of joint marital property) and inheritance (due to the impossibility of executing inheritance rights through notary procedures), alongside the appropriate legal remedies for protecting the rights of the developer (their spouse, family member, or heir) to such objects. It is concluded that both academic literature and judicial practice permit recognizing uncompleted construction objects as objects of civil rights (objects of ownership), particularly in disputes concerning their division or inheritance, in order to protect ownership rights and eliminate legal uncertainty regarding both the rights of owners (the developer, spouse, family member, or heir) and the size of their shares, as well as the legal regime of the property itself. The possibility of recognizing uncompleted construction as immovable property (rather than building materials)–and consequently as an object of division or inheritance (with the determination of shares in such uncompleted construction for co-owners, provided the construction can be completed)–depends primarily on whether the object lacks the characteristics of unauthorized construction within the meaning of Article 376 of the Civil Code of Ukraine, as in the latter case, recognition can only extend to rights over building materials and structural elements. At the same time, regarding the developer's heirs, when the degree of completion of an uncompleted construction project does not allow for identifying distinct physical parts to be allocated to the heirs, and in the absence of signs of unauthorized construction, the appropriate remedy is the recognition of the developer's rights and obligations through inheritance, along with the recognition of ownership rights to the building materials.

Keywords: *uncompleted construction object, unauthorized construction, immovable property, building materials and structures, right of ownership, division, inheritance, developer, spouses, heirs, recognition of rights, judicial protection.*

Дата першого надходження статті до видання: 30.08.2026
Дата прийняття статті до друку після рецензування: 14.09.2026
Дата публікації (оприлюднення) статті: 18.11.2026