

## СПЕЦІАЛЬНЕ МАЙНОВЕ ПРАВО НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА, МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ: ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОЇ ПРИРОДИ ТА ЗАХИСТУ

### THE SPECIAL PROPERTY RIGHT TO ASSETS UNDER CONSTRUCTION, FUTURE IMMOVABLE THING: THE PROBLEMS OF JURIDICAL NATURE AND PROTECTION

Спесівцев Д.С., к.ю.н.,  
старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін  
Волинський національний університет імені Лесі Українки

Статтю присвячено визначенню сутності спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості в контексті положень проекту закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будують споруджені в майбутньому», що зареєстрований у Верховній Раді України 17 лютого 2021 року за № 5091, а також установленню можливих проблем цивільно-правового захисту таких суб'єктивних цивільних прав.

Установлюється, що основна проблема полягає в намаганні поєднати в межах відповідного суб'єктивного цивільного права компоненти, що мисляться як полярно протилежні, зокрема й зобов'язально-правові й речово-правові елементи суб'єктивного цивільного права.

Визначаються можливі проблеми застосування для захисту спеціального майнового права способів захисту, об'єктом яких є право власності, а саме: усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення, оспорювання; визнання права після прийняття в експлуатацію.

Автор формує висновок про те, що необхідно конструювати зміст спеціального майнового права, зважаючи на можливу потребу в його цивільно-правовому захисті. З огляду на це, одним із варіантів вирішення цієї проблеми можна розглядати концепцію «динамічного» спеціального майнового права. У такому сенсі досліджуване право матиме зобов'язально-правовий характер, проте наповнюватиметься речово-правовим змістом (залежно від виконання кожною зі сторін своїх зобов'язань). Як наслідок, на стадії будівництва інвестор матиме можливість застосовувати такі правові способи захисту, як розірвання договору, переведення на себе прав і обов'язків за договором купівлі-продажу спеціальних майнових прав (якщо недобросовісний відчужувач винайде спосіб обходу встановлених проектом закону заборон), відшкодування завданих збитків, а після фактичного створення відповідної нерухомої речі – речово-правові способи, як-от усунення перешкод у володінні річчю, визнання права власності на відповідне майно.

**Ключові слова:** спеціальне майнове право, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, захист, визнання права, гарантії.

The article is devoted to determination of the essence of special property right to assets under construction and future immovable thing in context of the provisions of the Bill on the guaranteeing of corporeal rights to immovable things that will be constructed in future, registered in the Verkhovna Rada of Ukraine 17 February 2021 at number 5091 as well as to identification of possible problems with protection of appropriate civil rights.

It is determined that the main problem is to unite the polar opposite juridical components exactly obligation and corporeal within construction of one subjective civil right.

The main problems of application of the ways of protection of property right for protection of the special property right to assets under construction and future immovable thing are defined. This problem is considered in context of such protective ways as: liquidation of obstacles for special property right realization; recognition of special property right in case of its non-recognition, violation or dispute; the recognition of the right after taking the object into operation.

The author concludes that the content of special property right needs to be constructed regarding possible necessity of its protection. Thus the concept of "dynamic" special property right could be one the possible variants of appropriate problem solution. According to such concept the special property right has obligation character from the very beginning. But during the performance of obligations by subjects of investment activity such rights acquire corporeal character. Consequently at the constructing stage the investor can use such obligation protective ways as contract cancelation; transfer to himself of the rights and duties of the buyer of special property right (in case when unscrupulous alienator finds the way to circumvent the prohibitions established by the Bill); reparation of caused damage. After the creation of appropriate immovable thing the investor can use such corporeal protective ways as liquidation of obstacles for thing possession and recognition of the property right to the things.

When considering of problems rose the author attends to the current legislative provisions of Ukraine as well as to the judgments in appropriate categories of cases.

**Key words:** special property right, assets under construction, future immovable thing, protection, recognition of the right, guarantee of the rights.

**Постановка проблеми.** В умовах порівняно високих ризиків для інвесторів втратити вкладені у будівництво житлової нерухомості кошти або зіштовхнутись із проблемами, пов'язаними з незавершенням спорудження багатоквартирного житлового будинку замовником (забудовником) чи невиконанням ним своїх зобов'язань із передання збудованого житла інвесторам, виникає гостра потреба у створенні нових або вдосконаленні наявних юридичних механізмів забезпечення, охорони та захисту суб'єктивних цивільних прав відповідних осіб щодо об'єктів інвестування.

За таких умов проект закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будують споруджені в майбутньому», що зареєстрований у Верховній Раді України 17 лютого 2021 року за № 5091 (далі – проект закону) [1], є однією з ініціатив, що спрямована на вирішення комплексу проблем в указаній сфері суспільних відносин. Проект закону пропонує цілу низку нововведень. Однієї з найбільш актуальних є пропози-

ція введення в понятійно-категоріальний апарат цивільного права нової категорії «спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості». Ця концепція не зводиться суто до термінологічного аспекту, а ґрунтується на важливій проблемі сутності суб'єктивних цивільних прав інвесторів та їх цивільно-правового захисту.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми правової охорони та захисту цивільних прав суб'єктів інвестиційної діяльності, зокрема й у сфері будівництва житла, ставали предметом наукового розгляду таких учених-правників, як С.С. Алексєєв, І.В. Андронов, І.В. Венедіктова, О.М. Гуліда, С.Д. Домусчі, І.В. Жилінкова, О.С. Іоффе, Т.С. Ківалова, В.С. Ковальська, А.В. Коструба, О.О. Кот, Н.С. Кузнєцова, О.Д. Кутателадзе, Р.А. Майданик, В.В. Надьон, О.О. Отрадна, Д.В. Рожченко, М.О. Рожкова, Я.М. Романюк, Л.Г. Талан, Р.О. Халфіна, Г.Г. Харченко, С.М. Хорунжий, Я.М. Шевченко, Р.Б. Шишка, О.Я. Явор, В.Л. Яроцький та ін.

**Постановка завдання.** Мета статті полягає у визначенні правової природи спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості в контексті положень проекту закону й розгляді проблем його привільно-правового захисту.

**Основний матеріал дослідження.** Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості визначається пунктом 10 частини першої статті 1 проекту закону як різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що полягає у володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею (незалежно від волі інших осіб), якщо інше не визначено законом, виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, та припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, але не раніше державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна [1, ст. 1].

Наведене визначення сприяє виникненню декількох запитань, проте перед їх розглядом слід указати на те, що спеціальне майнове право можна вважати інтерпретацією авторами проекту закону «права очікування», сутність якого розкривається у судових рішеннях [2]. Якщо ж суди були вимушені обґрунтовувати існування конструкції такого права для забезпечення ефективності правосуддя, а також якщо в таке становище вони були поставлені положенням частини другої статті 190 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України, яка визнає майнові права речовими, що не раз стало предметом критики цивілістів [3, с. 227; 4, с. 10], то роль законодавця в механізмі цивільно-правового регулювання суспільних відносин зовсім інша. На відміну від суб'єктів правозастосування, до яких належить і суд, законодавець може створювати юридичні конструкції і вдосконалювати наявні. З огляду на це, відображення на рівні концепції «спеціальних майнових прав» основних положень концепції «прав очікування» з перейманням вад, притаманних останній, слід визнати неефективним. Автори проекту закону мають змогу внести ясність у статтю 190 ЦК України, зокрема й шляхом доопрацювання наявної доктринальної класифікації суб'єктивних цивільних прав.

Проблема полягає в намаганні поєднати в межах відповідного суб'єктивного цивільного права речі, що мисляться як полярно протилежні: зобов'язально-правові і речово-правові елементи суб'єктивного цивільного права.

Можливість володіння і розпорядження, зокрема й майбутнім об'єктом нерухомості, виглядає необґрунтовано в умовах, коли будівництво лише почалось, а відповідні права існують на квартиру, яка розташована, наприклад, на п'ятнадцятому поверсі. Як можна володіти такою квартирою, якщо її не існує фактично? І проблема не в тому, що вона набуде статусу квартири після прийняття речі в експлуатацію, а в тому, що до спорудження відповідних огорожувальних та несучих конструкцій вона існує лише як умовний об'єкт – «юридичний фантом». При цьому згідно з частиною першою статті 397 ЦК України володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе [5, ст. 397]. Із цього слідує, що володільцем власного майна є особа, яка тримає його у себе, адже характер володіння не змінюється залежно від того, чи є його об'єктом власне або чуже майно. Так, у цивілістичній літературі розкривається концепція «опосередкованого» володіння [6, с. 43], проте його об'єктом все одно розглядаються лише наявні блага.

Водночас частиною другою статті 4 проекту закону встановлюється, що на спеціальне майнове право поширюються гарантії щодо захисту права власності (зокрема й подолання перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у разі

його невизнання, порушення, оспорювання; визнання права після прийняття в експлуатацію) [1, ст. 4]. Однак слід визнати, що наявність цього нормативного положення не вирішуватиме інструментальних проблем цивільно-правового захисту спеціальних майнових прав.

Що стосується можливості застосування для захисту спеціального майнового права способів захисту права власності, зокрема й усунення перешкод у його здійсненні, що є, по суті, речово-правовим способом захисту, то описані вище особливості застосування цього способу унеможливаються фактичними обставинами. Очевидно, він не може бути застосований для захисту спеціальних майнових прав на майбутній об'єкт нерухомості, коли відповідну частину об'єкта незавершеного будівництва ще не збудували. Крім того, навіть якщо відповідна частина вже збудована, проте будівництво ще йде, то безпосередньо володіти відповідним майном може бути складно або неможливо, адже здійснення будівельних робіт на всьому об'єкті робить таке володіння небезпечним.

Що ж стосується розпорядження спеціальним майновим правом, то у разі його реєстрації за інвестором його відчуження в такому сенсі не може бути перешкод із боку замовника (девелопера) будівництва, оскільки останній не бере участі в процесі розпорядження відповідним правом. Якщо ж таке право зареєстроване, однак не забезпечене повним виконанням інвестором своїх обов'язків, зокрема й щодо фінансування будівництва, то у відповідних правовідносинах інвестор перебуває одночасно в статусі боржника і кредитора, тому його заміна (відповідно до статті 520 ЦК України) потребує погодження кредитора [5, ст. 520], тобто замовника (девелопера) будівництва. Водночас останнє лише підкреслюватиме зобов'язально-правову природу спеціального майнового права і, відповідно, унеможливуватиме його захист речово-правовими способами, характерними для захисту права власності.

Стосовно визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення або оспорювання вбачається, що такий спосіб захисту може бути ефективним лише тоді, коли таке право ще не зареєстроване і замовник (девелопер) будівництва або інвестор, який відчужує таке право, перешкоджає його реєстрації за набувачем. Така ситуація можлива тоді, коли спеціальне майнове право відчужується за правочином, який передбачає розстрочку оплати і за умовами якого спеціальне майнове право переходить до набувача з моменту повної оплати, що посвідчується заявою відчужувача. У такому разі відмова відчужувача у складанні відповідної заяви, що, до слова, порівняно часто трапляється у разі купівлі-продажу нерухомості, призводитиме до потреби у зверненні набувача до суду з позовом про визнання спеціального майнового права. Таке рішення має бути підставою для реєстрації вказаного права за набувачем у разі створення умов для реєстрації спеціальних майнових прав.

Щодо цього необхідно звернути увагу на те, що частиною третьою статті 4 проекту закону встановлюється, що спеціальне майнове право виникає з моменту державної реєстрації такого права [1, ст. 4]. Зазначене нормативне положення узгоджується з частиною другою статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якою встановлюється, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають із моменту такої реєстрації [7, ст. 3]. Проте в межах такого підходу проект закону переймає і відповідну проблему вищевказаного Закону, зокрема і його суперечливість.

Насправді, якщо ми звернемось до визначення державної реєстрації, що міститься у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», то побачимо, що вона є визнанням і підтвердженням державою фактів набуття, зміни або припинення

відповідних прав. Крім того, державна реєстрація не є ані частиною форми правочину, ані іншим його елементом, через що її непроведення не впливає на чинність правочину, що спричиняє виникнення, перехід або припинення відповідних суб'єктивних цивільних прав.

Ураховуючи зазначене, більш вірогідним виглядає підхід, за якого для сторін договору відповідні юридичні наслідки, зокрема й у формі переходу прав, настають із моменту вчинення правочину або згідно з визначеною договором обставиною [8, с. 138], тоді як для учасників цивільного обороту відповідний факт стає обов'язковим із моменту реєстрації прав за набувачем. У разі створення речі відповідні права виникають у момент завершення відповідного процесу. Державна реєстрація лише підтверджує цей факт.

Це безпосередньо впливає і на порядок захисту спеціальних майнових прав. Якщо замовник (девелопер) будівництва або особа, яка набула спеціальних майнових прав, бажає їх зареєструвати, проте, наприклад, суб'єкт реєстрації безпідставно відмовляє в цьому, то в такому разі, як зазначено в проекті закону, повинні бути відсутні підстави для визнання відповідного права судом. Якщо таке право виникає з моменту реєстрації, яка не відбулася, то це означає, що і відповідне спеціальне майнове право не виникло, що свідчить про відсутність об'єкта судового захисту, адже захисту підлягають лише наявні суб'єктивні цивільні права. Якщо ж уважати, що спеціальне майнове право виникає або переходить на підставі правочинів, а державна реєстрація лише засвідчує факт його набуття певною особою, то це означає, що у разі відмови в реєстрації такого права за набувачем є всі передумови для застосування такого способу його захисту, як визнання, адже воно існує на момент застосування відповідного способу захисту.

Варто зазначити й те, що другим серед описаних способів є Верховний Суд. Так, Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду у своїй постанові від 24 січня 2020 року у справі № 910/10987/18, посилаючись на визначення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що закріплено в пункті 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», вказує, що за змістом наведеної норми державна реєстрація не є підставою для набуття права власності, а є лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможливує ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації [9].

Ураховуючи зазначене, з метою створення належних умов для захисту спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості або на подільні об'єкти незавершеного будівництва є потреба в конкретизації частини третьої статті 4 проекту закону, в якій слід визначити, що спеціальне майнове право виникає з моменту вчинення відповідного правочину або в інший момент, установлений законом або договором, і підлягає державній реєстрації.

Для забезпечення ефективності захисту речових прав на нерухомість у відповідному напрямі варто було б змінити і частину другу статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Якщо ж спеціальне майнове право набувача на відповідне майно вже зареєстроване за ним, то підстави для звернення до суду з позовом про визнання такого права, як правило, відсутні, навіть якщо інші особи перешкоджають його здійсненню чи розпорядженню ним. Адже в такому разі визнання права лише призводитиме до констатації наявного стану речей і не породжуватиме нового юридичного ефекту. Прикладом можна навести висновок Касаційного господарського суду в складі Верховного Суду, викладений у постанові від 10 грудня 2019 року в справі

№ 910/979/19, в якому суд указав на те, що позивач просить суд визнати за ним право на користування нежитловим приміщенням.

Однак така вимога спрямована на встановлення судом юридичного факту, а її задоволення не призведе до реального поновлення прав позивача та не усуне перешкоди в користуванні майном, оскільки зазначена вимога не може бути виконана примусово [10, п. 34–37].

Стосовно визнання спеціального майнового права після прийняття нерухомої речі в експлуатацію слід указати, що це положення взагалі не стосується такого права, а його інструментальне значення перебуває під питанням. Адже, як впливає із самого визначення спеціального майнового права, воно припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого об'єкта, але не раніше державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна [1, ст. 1]. З огляду на це, ефективним у такому разі буде позов про визнання права власності на відповідну річ, що подаватиметься на підставі частини п'ятої статті 7 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [11, ст. 1]. Адже саме набуття права власності на об'єкт інвестування є кінцевою метою участі інвестора у відповідному проекті, через що саме на її досягнення повинні спрямовуватись способи захисту.

В іншому разі виникне ситуація, коли після прийняття нерухомості в експлуатацію визнання спеціального майнового права стане лише одним з етапів на шляху досягнення мети щодо участі особи в інвестиційному проекті.

Очевидно, що звертатись із позовом про визнання спеціального майнового права після прийняття нерухомої речі в експлуатацію можна тоді, коли правочин із його набуття вчиняється або завершує вчинятись у проміжок часу між прийняттям нерухомості в експлуатацію та державної реєстрації права власності особи на відповідний об'єкт (приміщення, квартиру тощо) і при цьому відчужувач створює перешкоди в реєстрації відповідного права за набувачем.

Загалом, варто погодитись із тим, що конструкція права вимоги інвестора (девелопера) до замовника має значні вади і не забезпечуватиме достатньої безпосередньої юридичної влади інвестора над об'єктом інвестування. Проте стверджувати про можливість володіння річчю навіть частиною об'єкта незавершеного будівництва, якої ще не існує, майже не є можливим.

Безумовно, йдеться про певне особливе суб'єктивне цивільне право, проте в контексті розмежування речових і зобов'язальних прав воно може належати до одного з двох зазначених видів.

Як вихід із наведеної ситуації досліджуване спеціальне майнове право можна розглядати як сукупність певних правових можливостей, що розвиваються в динамічному аспекті, тобто як правові можливості, що залежно від обставин замінюють одне одного в змісті суб'єктивного права.

Так, на стадії початку будівництва спеціальне майнове право – це правова можливість інвестора вимагати від замовника (девелопера) здійснення будівництва, а також можливість (переважно перед іншими) набути у власність річ, створену в результаті будівництва, або взяти участь у добудові об'єкта, якщо замовник не виконує відповідного обов'язку.

Від початку і до завершення будівництва відповідного майбутнього об'єкта (приміщення, квартири) спеціальне майнове право починає становити право на умовну частину у *de facto* об'єкті незавершеного будівництва. Відколи утворюється підлога, споруджуються огорожувальні конструкції тощо, інвестор стає власником відповідного простору, який починає набувати ознак приміщення, квартири тощо, тобто власником будівельних матеріалів (хоча це дуже умовно через специфічний правовий режим відповідних будівельних конструкцій). На цій стадії його

правовий статус наближається до статусу замовника за договором підяду залежно від ступеня виконання ним своїх зобов'язань перед замовником (девелопером) будівництва. Якщо інвестор виконав свої зобов'язання, наприклад, на 50%, тоді його право вимоги на 50% трансформується у право власності, а в інших 50% воно залишається правом вимоги.

Із прийняттям відповідного об'єкта в експлуатацію інвестор стає власником відповідної речі, про що зазначається в частині п'ятій статті 7 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [11, ст. 7].

**Висновки і перспективи подальших досліджень.** Підбиваючи підсумки, зазначимо, що потреба у формалізації на рівні положень законодавства спеціального майнового права або права очікування в умовах сьогодення є безспірною, про що свідчить і судова практика, в межах якої були здійснені перші спроби з метою розкриття природи суб'єктивних цивільних прав інвесторів на житлову нерухомість. Водночас очевидним є те, що зобов'язально-правовий і речово-правовий складники відповідного суб'єктивного цивільного права повинні узгоджуватись між собою в його змісті, зокрема і в темпоральному аспекті. Це є необхідною умовою ефективного захисту відповідних правових можливостей у разі протиправних виявів стосовно них. Сутнісна невизначеність може стати перешкодою у відверненні протиправних проявів і ліквідації їх наслідків.

Розгляд спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості через правові можливості володіння і розпорядження характеризує відповідне право як речове, проте водночас породжує проблеми його захисту на стадії будівництва відповідного об'єкта, коли він ще не існує в натурі. Найвні способи захисту не здатні забезпечити особі можливості безпосереднього володіння відповідним об'єктом. До моменту початку його будівництва таке володіння не є можливим через відсутність речей, а після його спорудження воно може бути ускладнене процесом будівництва інших частин нерухомості.

Розгляд володіння інвестора виключно через концепцію опосередкованого володіння надає досліджуваному праву зобов'язально-правових рис, що уможливує застосування для його захисту лише зобов'язально-правових способів. Водночас їх застосування може не призвести до набуття інвестором права власності на відповідний об'єкт, що демонструється судовою практикою захисту майнового права очікування.

Ураховуючи зазначене, необхідно конструювати зміст спеціального майнового права, зважаючи на можливу потребу у його цивільно-правовому захисті. З огляду на це, як один із варіантів вирішення цієї проблеми можна розглядати концепцію «динамічного» спеціального майнового права. У такому сенсі досліджуване право матиме зобов'язально-правовий характер, проте наповнюватиметься речово-правовим змістом залежно від виконання кожною зі сторін своїх зобов'язань. Як наслідок, на стадії будівництва інвестор матиме можливість застосовувати такі зобов'язально-правові способи захисту, як розірвання договору, переведення на себе прав і обов'язків за договором купівлі-продажу спеціальних майнових прав (якщо недобросовісний відчужувач винайде спосіб обходу встановлених проектом закону заборон), відшкодування завданих збитків, а після фактичного створення відповідної нерухомої речі – речово-правові способи, як-от усунення перешкод у володінні річчю, визнання права власності на відповідне майно.

Порівняно високі ризики для інвесторів у будівництво житла вимагають вручення права. З огляду на це, концепція спеціального майнового права як певного «гібриду» зобов'язально-правової і речово-правової конструкцій із можливістю «гнучкого» застосування зобов'язально-правових і речово-правових способів для його захисту може виступити одним із можливих варіантів вирішення цієї проблеми.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : проект закону, зареєстрований 17.02.2021 р. за № 5091. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=71126](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71126) (дата звернення: 25.02.2021).
2. Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 27.02.2020 р., судова справа № 344/16879/15-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87902778> (дата звернення: 05.02.2021).
3. Яворська О. Майнові права як об'єкти цивільного обороту. *Вісник Львів. ун-ту. Серія юрид.* 2011. Вип. 53. С. 225–231.
4. Яроцький В.Л. Проблеми використання формально-догматичного методу в сучасних цивілістичних дослідженнях. *Проблеми подальшого вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. Ч.Н. Азімова* (Харків, 21 грудня 2017 р.). Харків, 2017. С. 5–13.
5. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відом. Верхов. Ради України.* 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).
6. Харченко Г.Г. Речові права: монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2015. 432 с.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. *Відом. Верхов. Ради України.* 2016. № 1. Ст. 9 (із змінами).
8. Спесівцев Д.С. Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні : дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2017. 225 с.
9. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 24.01.2020 р., судова справа № 910/10987/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87559633> (дата звернення: 15.07.2020).
10. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10.12.2019 р., судова справа № 910/979/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86332845> (дата звернення: 23.07.2020).
11. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII. *Відом. Верхов. Ради України.* 1991. № 47. Ст. 646 (із змінами).