

## АНОТАЦІЯ

**Луців М.С. Цивільно-правові способи захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла.** - Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії з права за спеціальності 081 «Право». - Львівський національний університет імені Івана Франка, Львів, 2020.

Актуальність дослідження зумовлена потребою з'ясування сутності інвестиційних відносин у сфері будівництва житла та удосконалення нормативно-правової бази регулювання відносин з охорони і захисту прав інвесторів.

Результатом дослідження є розробка рекомендацій на основі аналізу судової практики до чинного законодавства у сфері інвестиційної діяльності в житловому будівництві.

Розділ I *«Загально-теоретична характеристика способів захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла»* складається з трьох підрозділів і присвячений аналізу джерельної бази регулювання інвестиційної діяльності в сфері житлового будівництва, з'ясуванню способів захисту прав інвесторів. Розглянуто загально-цивілістичні способи захисту та особливості їх застосування в інвестиційній сфері. Визначено поняття майнових прав інвестора як об'єкта цивільних правовідносин. Проаналізовано особливості захисту майнових прав інвестора.

Розділ II *«Відновлювально-компенсаційні способи захисту прав інвестора»* складається з трьох підрозділів. В ньому окреслені методологічні засади способів захисту майнових прав інвестора, спрямованих на відновлення становища, що існувало до порушення. Визначено особливості визнання права як способу захисту в інвестиційній сфері будівництва. Розкрито сутність відновлення становища, яке існувало до порушення. Охарактеризовано поняття

та види збитків, відшкодування яких має компенсаційну природу і спрямоване на відновлення майнового становища інвестора. Розкрито проблемні питання застосування компенсаційних способів захисту в житловому будівництві. Висвітлено співвідношення майнових способів захисту інтересів інвестора з досягненням кінцевої мети інвестиційної діяльності – отримання у власність об'єкта будівництва, передбаченого інвестиційним договором.

Розділ III *«Припиняючі правопорушення способи захисту інтересів учасників інвестиційних відносин у сфері будівництва житла»* складається з двох підрозділів. Проаналізовано підстави припинення правовідносин в аспекті охоронних способів захисту. Визначено особливості припинення правовідносин та їх наслідки у разі порушення прав учасників інвестиційної діяльності. Доведено, що припинення інвестиційного правовідношення як засіб захисту не завжди відповідає інтересам інвестора. Адже він не отримує у власність вимірний об'єкт будівництва. Припинення правовідношення як засіб захисту поєднується з вимогою повернення інвестованих коштів.

Визнання інвестиційного договору недійсним пов'язано з реституційними наслідками. З одного боку відносини припиняються, з іншого – наступають правові наслідки недійсності у вигляді повернення інвесторам сплачених інвестиційних коштів. Проблема полягає в тому, що частина інвестованих коштів використовується в процесі будівництва. Забудовник або компанія з управління інвестованими коштами у разі повернення цих коштів не несуть цивільної відповідальності за виконання договору в натурі.

Дисертаційна робота є одним з перших в Україні комплексних досліджень проблем захисту прав інвесторів в житловому будівництві. У результаті дослідження сформульовано і обґрунтовано низку положень, висновків та пропозицій, зокрема:

Вперше: 1) запропоновано класифікацію способів захисту прав інвесторів з врахуванням особливостей інвестиційного процесу в житловому будівництві. З'ясовано, що вони мають зобов'язально-правову природу, оскільки потенційний інвестор ще не є власником вимірного об'єкта будівництва, передбаченого інвестиційним договором; 2) проаналізовано ефективність

відновлювально-компенсаційних способів захисту прав інвесторів. Останні полягають в можливості повернення інвестованих коштів і таким чином відновлення становища, яке існувало до порушення; 3) в результаті аналізу судової практики встановлено, що об'єктом визнання права як способу захисту прав інвесторів є майнові права, а не право власності на житло. Відповідно запропоновано зміни до чинного законодавства, спрямовані на підвищення ефективності коментованого способу захисту; 4) обґрунтовано, що застосування компенсаційної функції відшкодування збитків в інвестиційному процесі будівництва дозволяє відновити майновий стан інвестора, але не забезпечує досягнення інвестиційної мети – отримання житла у власність; 5) доведено на підставі аналізу правозастосовної практики, що правоприпиняючі способи захисту повинні застосовуватися в комплексі з іншими мірами відповідальності для забезпечення належного захисту майнових прав інвестора.

Удосконалено: 1) критерії диференціації способів захисту на зобов'язально-правові та речово-правові. Відносини між інвестором та компанією з управління інвестованими коштами або забудовником виникають на підставі інвестиційного договору, який має цивільно-правову природу. Порушення прав інвесторів за договором зумовлює застосування зобов'язально-правових способів захисту; 2) правовий механізм захисту порушених прав інвестора, виходячи з особливостей інвестиційного процесу в житловому будівництві. Запропоновано на основі зарубіжного досвіду прирівнювати інвестора-фізичну особу до статусу споживача; 3) порядок застосування правових наслідків недійсності правочинів (договорів) в інвестиційній сфері. Наявність прав та обов'язків учасників інвестиційного процесу можуть доводитися належними доказами, а відсутність письмової форми інвестиційного договору не свідчить про його нікчемність; 4) поняття терміну «відновлення становища» інвестора, яке існувало до порушення. Способи захисту та їх правові наслідки залежать від характеру правопорушення та негативних наслідків, що настали.

Набули подальшого розвитку: 1) позиція, що інвестовані кошти в будівництво житла не стають об'єктом права власності забудовника або

компанії з управління активами. Залежно від структури інвестиційних відносин інвестор зберігає за собою право контролювати використання зазначених коштів; 2) поняття збитків в цивільному праві в контексті охоронних відносин інвестиційної сфери будівництва. Інвестор, як правило, не може посилатися на упущену вигоду, оскільки кінцевою метою інвестиційних відносин є набуття права власності на вимірний об'єкт будівництва; 3) сутність розуміння цивільно-правової відповідальності як додаткового до вже існуючого суб'єктивного обов'язку або позбавлення суб'єктивного цивільного права. Застосування останнього, як міри цивільної відповідальності, можливе щодо забудовника лише шляхом відмови оплатити невиконані або неналежно виконані будівельні роботи; 4) позиція щодо розмежування способів захисту порушених прав та інтересів у вигляді санкцій від мір цивільно-правової відповідальності. Застосування окремих способів захисту, передбачених ст. 16 Цивільного кодексу України, не можна відносити до виду цивільно-правової відповідальності.

Результати дисертаційного дослідження можуть бути використані при подальшому дослідженні захисту прав учасників інвестиційної діяльності в будівництві; для вдосконалення чинного інвестиційного законодавства в сфері житлового будівництва; при вирішенні інвестиційних спорів; при підготовці навчально-методичних посібників, підручників; для проведення лекційних та практичних занять з навчальної дисципліни «Цивільне право України», «Правове регулювання інвестиційної діяльності».

**Ключові слова:** інвестор, інвестиційний договір, інвестиційна діяльність, способи захисту, збитки, зміна та припинення правовідношення, визнання права.

**Список публікацій здобувача, в якому опубліковані основні наукові результати дисертації:**

1. Луців М. Правові форми залучення коштів інвесторів у сфері будівництва житла. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 6 (256). С. 36–42.

2. Луців М.С. Загальнотеоретична характеристика поняття та способів захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2018. № 4 (25). Т. 1. С. 130–134.

3. Луців М.С. Удосконалення механізму захисту майнових прав та інтересів інвесторів у сфері будівництва житла. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2018. Вип. 32. С. 57–59.

4. Lutsiv M. Recognition of investor's property rights as a way of protection in the sphere of housing construction in Ukraine. *Leges si viața*. 2019. Vol. 9/2 (333). P. 83–87.

5. Lutsiv M. Damage compensation as a way of investor's property rights protection in the sphere of housing construction. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2019. № 6 (Vol. 2). P. 91-96.

#### **Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:**

1. Луців М.С. Правові аспекти інвестування та фінансування будівництва житла через інститути спільного інвестування. *Концепція розвитку правової держави в Україні* : Матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 13–14 жовтня 2017 р.). Київ : Таврійський націон. ун-т ім. В.І. Вернадського, 2017. С. 57–59.

2. Луців М.С. Етапи становлення інвестиційного законодавства у сфері будівництва житла. *Вплив юридичної науки на розвиток міжнародного і національного законодавства* : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Харків, 15–16 лютого 2019р.). Харків : ГО «Асоціація аспірантів-юристів», 2019. С. 59–62.

3. Луців М.С. Оспорення належності майнового права інвестору як підстава для визнання права на житло. *Актуальні проблеми законодавства України: пріоритетні напрями його вдосконалення* : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 11–12 жовтня 2019р.). Одеса : ГО «Причорноморська фундація права», 2019. С. 37–39.

4. Луців М.С. Особливості зміни правовідношення як способу захисту порушених прав інвесторів у сфері житлового будівництва. *Актуальні питання та проблеми правового регулювання суспільних відносин* : Матеріали

міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 6–7 березня 2020 р.).  
Дніпро : ГО «Правовий світ», 2020. С. 42-45.

5. Луців М.С. Особливості договору як регулятора інвестиційних відносин у сфері будівництва житла. *Актуальні питання розвитку та взаємодії публічного та приватного права* : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Львів, 20–21 березня 2020 р.). Львів : Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2020. С. 60-64.

## SUMMARY

**Lutsiv M.S. Civil ways to protect investor's property rights in the sphere of housing construction.** – Qualifying scientific work published as a manuscript.

A thesis for the degree of Doctor of Philosophy in Law in specialty 081 “Law”.  
– Ivan Franko National University of Lviv, Lviv, 2020.

The relevance of the study is due to the need to find out the essence of investment relations in the sphere of housing construction and to improve the regulatory framework for relations regulating of investors' rights guard and protection.

The result of the study is the development of recommendations based on the analysis of case law in connection with the current legislation in the sphere of investment activity in housing construction.

Section I “General Theoretical Characteristics of Ways to Protect Investor's Property Rights in the Sphere of Housing Construction” consists of three divisions and is devoted to the analysis of the source base of investment activity regulation in the sphere of housing construction, to clarifying ways of protecting the investor's rights. The general civilistic methods of protection and peculiarities of their application in the investment sphere are considered. The concept of the investor's property rights as an object of civil legal relations is defined. The peculiarities of investor's property rights protection are analyzed.

Section II “Restorative-Compensatory Ways to Protect Investor's Rights” consists of three divisions. It outlines the methodological foundations of ways to protect investor's property rights aimed at restoring a pre-existing situation. The features of right recognition as a way of protection in the construction investment sphere are defined. The essence of the situation restoration that existed before the violation is revealed. The concepts and types of losses, the compensation of which have a compensatory nature and are aimed at restoring the investor's property rights are characterized. Application problems of protection compensatory methods in

residential construction are revealed. The relation of investor's property interests protection ways with achievement of the ultimate goal of investment activity - obtaining the construction property stipulated by the investment contract is elucidated.

Section III "Termination of Offense as Way to Protect Housing Investment Relations Participants Interests" consists of two divisions. The grounds for termination of legal relations in the aspect of guard methods of protection are analyzed. The peculiarities of legal relations termination and their consequences in case of investment activity participants rights violation are determined. It is proved that termination of the investment legal relationship as a protection method does not always meet the investor's interests. As investor does not acquire a measurable building property. The termination of the legal relationship as a protection method is combined with the demand for repayment of the invested funds.

The recognition of an investment agreement is related to the restitutionary consequences. On the one hand, the relationships are terminated, on the other – there are legal consequences of invalidity in the form of paid investment funds return to investors. The problem is that part of the invested money is used in the construction process. The construction company or the investment management company, in the event of a refund, shall not be held liable for the performance of the contract in kind.

The dissertation is one of the first in Ukraine complex researches of investor's rights protection problems in housing construction. As a result of the study, a number of provisions, conclusions and proposals were formulated and substantiated, in particular:

For the first time: 1) the classification of ways to protect the investor's rights is proposed, taking into account the peculiarities of the investment process in housing construction. It is revealed that they have a binding legal nature, since the potential investor does not yet own the measurable construction object foreseen by the investment contract; 2) the effectiveness of restorative-compensatory ways of investor's rights protection is analyzed. The latter consist in the possibility of repayment of the invested funds and thus the restoration of the situation which existed before the violation; 3) as a result of the analysis of the case law, it is



established that the object of the right recognition as a way of protecting the investor's rights is property rights, not the housing ownership right. Accordingly, amendments to the current legislation are proposed to improve the effectiveness of the commented protection method; 4) it is substantiated that the application of the compensation function of losses compensation in the construction investment process allows to restore the investor's property status, but does not ensure the achievement of the investment goal – obtaining housing in the property; 5) it is proved on the basis of the analysis of the law enforcement practice that termination of right as protection way should be applied in combination with other measures of responsibility for ensuring proper protection of the investor's property rights.

Improved: 1) the criteria for differentiation of the protection methods into binding legal and substantive legal. The relationships between the investor and the investment management company or construction company arises on the basis of an investment contract that is civil in nature. Violation of the investor's rights under the contract causes the use of binding legal methods of protection; 2) the legal protection mechanism of the investor's violated rights based on the peculiarities of the investment process in housing construction. It is proposed to equate the investor to the consumer status on the basis of foreign experience; 3) the procedure for applying the legal consequences of the transactions (contracts) invalidity in the investment sphere. The presence of the rights and obligations of the investment process participants can be proved by proper evidence, the absence of a written form of the investment contract does not prove its worthlessness; 4) the concept of the term “restoration of position” of the investor, which existed before the violation. The remedies and their legal consequences depend on the nature of the offense and the negative consequences that have arisen.

Were further developed: 1) the position that the funds invested in housing construction do not become the property of the construction company or the investment management company. Depending on the structure of investment relations, the investor reserves the right to control the use of these funds; 2) the concept of damages in civil law in the context of guard relations of the construction investment sphere. The investor, as a rule, cannot invoke the lost profit, since the

ultimate purpose of investment relations is to acquire ownership of a measurable construction object; 3) the essence of understanding of civil liability as additional to the existing subjective obligation or deprivation of subjective civil right. The application of the latter, as a measure of civil liability, is possible to the construction company only by refusing to pay for unfinished or improperly completed construction works; 4) a position on the distinction between protecting ways of violated rights and interests in the form of sanctions against civil liability measures. The application of individual protection methods provided in Art. 16 of the Civil Code of Ukraine cannot be attributed to the type of civil liability.

The results of the dissertation research can be used in further research for participant's rights investment activity protection in construction; to improve current investment legislation in the field of housing construction; when resolving investment disputes; in the preparation of teaching aids, textbooks; for conducting lectures and practical classes on the subject "Civil Law of Ukraine", "Legal regulation of investment activity".

**Keywords:** investor, investment contract, investment activity, protection ways (methods), losses, change and termination of legal relationship (transaction), recognition of the right.

**List of publications of the applicant in which the main scientific results of the dissertation are published:**

1. Луців М. Правові форми залучення коштів інвесторів у сфері будівництва житла. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 6 (256). С. 36–42.

2. Луців М.С. Загальнотеоретична характеристика поняття та способів захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2018. № 4 (25). Т. 1. С. 130–134.

3. Луців М.С. Удосконалення механізму захисту майнових прав та інтересів інвесторів у сфері будівництва житла. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2018. Вип. 32. С. 57–59.

4. Lutsiv M. Recognition of investor's property rights as a way of protection in the sphere of housing construction in Ukraine. *Legea si viața*. 2019. Vol. 9/2 (333). P. 83–87.

5. Lutsiv M. Damage compensation as a way of investor's property rights protection in the sphere of housing construction. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2019. № 6 (Vol. 2). P. 91-96.

### **Scientific works certifying the approbation of the dissertation materials:**

1. Луців М.С. Правові аспекти інвестування та фінансування будівництва житла через інститути спільного інвестування. *Концепція розвитку правової держави в Україні* : Матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 13–14 жовтня 2017 р.). Київ : Таврійський націон. ун-т ім. В.І. Вернадського, 2017. С. 57–59.

2. Луців М.С. Етапи становлення інвестиційного законодавства у сфері будівництва житла. *Вплив юридичної науки на розвиток міжнародного і національного законодавства* : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Харків, 15–16 лютого 2019р.). Харків : ГО «Асоціація аспірантів-юристів», 2019. С. 59–62.

3. Луців М.С. Оспорення належності майнового права інвестору як підстава для визнання права на житло. *Актуальні проблеми законодавства України: пріоритетні напрями його вдосконалення* : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 11–12 жовтня 2019р.). Одеса : ГО «Причорноморська фундація права», 2019. С. 37–39.

4. Луців М.С. Особливості зміни правовідношення як способу захисту порушених прав інвесторів у сфері житлового будівництва. *Актуальні питання та проблеми правового регулювання суспільних відносин* : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 6–7 березня 2020 р.). Дніпро : ГО «Правовий світ», 2020. С. 42-45.

5. Луців М.С. Особливості договору як регулятора інвестиційних відносин у сфері будівництва житла. *Актуальні питання розвитку та взаємодії публічного та приватного права* : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Львів, 20–21 березня 2020 р.). Львів : Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2020. С. 60-64.