



УДК 347.232:330.322

CIVIL LAW ASPECTS OF DEVELOPER'S LIABILITY TO INDIVIDUAL INVESTORS

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗАБУДОВНИКА ПЕРЕД ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ — ІНВЕСТОРАМИ

Brovchenko T. I./Бровченко Т. І.,*s.l.s., as.prof. /к.ю.н., доцентка,*

ORCID: 0000-0002-2095-8887

Bilokin D. S./Білокінь Д. С.,*3rd-year student, Faculty of Investigative and Detective Activities/
студент 3 курсу факультет слідчої та детективної діяльності**Yaroslav Mudryi National Law University /**Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

Анотація. У статті проаналізовано цивільно-правову відповідальність забудовника перед фізичними особами — інвесторами у сфері житлового будівництва. Актуальність дослідження обумовлена зростанням правових спорів у зв'язку з економічною нестабільністю та правовою невизначеністю договірних відносин. Метою роботи є виявлення проблем правового регулювання інвестиційних механізмів та ефективності захисту прав інвесторів. Розглянуто найбільш поширені моделі інвестування, зокрема ФФБ, ЖБК, інвестиційні та попередні договори, а також їхню здатність гарантувати виконання зобов'язань забудовником. Значну увагу приділено судовій практиці щодо визначення правового статусу інвестора та відповідальності забудовника. У висновках сформульовано пропозиції щодо вдосконалення нормативної бази. Основний внесок авторів полягає в системному аналізі проблем та розробці конкретних напрямів правової модернізації у сфері житлового будівництва.

Ключові слова: відповідальність забудовника, фізична особа-інвестор, житлове будівництво, інвестиційний договір, майнові права, правовий захист.

Вступ.

Стрімкий розвиток будівельної галузі в Україні супроводжується зростанням кількості конфліктів між забудовниками та фізичними особами-інвесторами. Проблема захисту прав інвесторів у сфері житлового будівництва набула особливої актуальності в умовах економічної нестабільності, збройного конфлікту та післявоєнної відбудови. До прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», відносини між забудовниками та інвесторами регулювались фрагментарно, що призводило до численних порушень. Прийняття цього закону стало важливим етапом у підвищенні гарантій захисту прав інвесторів. Метою дослідження є комплексний аналіз цивільно-правових аспектів відповідальності



забудовника перед фізичними особами-інвесторами, виявлення проблемних питань у правозастосовній практиці та формулювання пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правового регулювання у цій сфері. Окрема увага приділяється аналізу судової практики вирішення спорів, пов'язаних із порушенням прав інвесторів у сфері житлового будівництва. Проблематика цивільно-правової відповідальності забудовника перед інвесторами була предметом досліджень таких науковців, як Т.Я. Рима, Д.С. Спесівцева, А.В. Мельника та інших. Однак, незважаючи на значну кількість наукових праць, присвячених окремим аспектам інвестування у житлове будівництво, комплексного дослідження питань цивільно-правової відповідальності забудовника перед фізичними особами-інвесторами з урахуванням сучасних реалій та практики правозастосування не проводилось.

Основний текст.

Чинне законодавство України передбачає низку правових механізмів, за допомогою яких фізичні особи можуть інвестувати кошти у будівництво нерухомості. Серед найбільш поширених договірних форм, які використовуються в межах фінансування житлового будівництва, можна виділити такі:

1. **Фонди фінансування будівництва (ФФБ).** Відповідно до положень Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 року № 978-IV, ФФБ є однією з найбільш надійних форм інвестування. У цій схемі роль управителя фонду виконує фінансова установа, яка, діючи від власного імені, здійснює управління коштами в інтересах інвесторів-довірителів відповідно до встановлених правил фонду [6].

2. **Попередній договір купівлі-продажу.** Цей правовий інструмент передбачено статтею 635 Цивільного кодексу України. Його суть полягає у зобов'язанні сторін у майбутньому укласти основний договір купівлі-продажу житла, умови якого фіксуються в попередній угоді. Водночас така схема має



суттєвий недолік: вона не забезпечує реєстрацію майнових прав інвестора до моменту укладення основного договору.

3. Інвестиційний договір. Його правове регулювання здійснюється згідно із Законом України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 року № 1560-XII. За цим договором інвестор вкладає кошти у будівництво з наміром отримати у власність об'єкт житлової нерухомості після його будівництва [4].

4. Договір про купівлю-продаж майнових прав. За даним механізмом інвестор фактично набуває право вимоги на майно, яке буде збудовано в майбутньому. Однак слабкою стороною цієї конструкції є те, що з огляду на відсутність об'єкта в натурі на момент укладення договору, його важко трактувати в межах традиційного цивільного обороту як повноцінний предмет договору купівлі-продажу.

5. Участь у житлово-будівельному кооперативі (ЖБК). У цій схемі інвестор вступає до кооперативу як його член, сплачує пайові внески, а після завершення будівництва та виконання зобов'язань перед ЖБК набуває право власності на житло [5].

6. Емісія цільових облігацій. Ще одним механізмом залучення інвестицій є випуск цільових корпоративних облігацій, погашення яких передбачається шляхом передачі об'єкта (чи його частини) житлового будівництва. Підставою для передачі є нотаріально посвідчений договір між забудовником і власником облігацій про резервування (бронювання) відповідного об'єкта або його частини [12].

Кожна з цих форм має свої переваги та недоліки з точки зору захисту прав інвесторів. На практиці найбільш захищеними вважаються інвестування через ФФБ та придбання житла через ЖБК, оскільки ці механізми передбачають додаткові гарантії для інвесторів та більш чіткий правовий режим набуття права власності на житло.

Нормативно-правова база, що регулює відносини у сфері інвестування в житлове будівництво, є досить розгалуженою та включають в себе як норми Цивільного кодексу України, так і спеціальних законів чи постанов.



Незважаючи на наявність значної кількості нормативно-правових актів, історично законодавство у сфері інвестування в житлове будівництво характеризувалося фрагментарністю. В свою чергу, започаткувало систематизацію правового регулювання даних правовідносин прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна які будуть споруджені в майбутньому» [7]. Це створює сприятливе середовище для різноманітних схем обходу закону та порушення прав інвесторів. Правовий статус фізичної особи-інвестора у відносинах із забудовником визначається особливим комплексом прав, обов'язків і гарантій, закріплених як у загальних положеннях цивільного законодавства України, так і в спеціальних нормативно-правових актах, які регулюють інвестування у будівництво. Відповідно до статті 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність», інвестором визнається фізична особа, яка здійснює вкладення власних, позичених або залучених коштів у об'єкти інвестування з метою отримання прибутку або досягнення соціального ефекту. У контексті будівництва житла така інвестиційна діяльність найчастіше має на меті набуття права власності на новостворений об'єкт нерухомості.

Правосуб'єктність фізичної особи-інвестора ґрунтується на загальних засадах цивільної правоздатності та дієздатності, визначених статтями 25–30 Цивільного кодексу України [1]. Однак інвестиційні відносини у сфері будівництва передбачають, що фізична особа набуває додаткового спеціального статусу учасника інвестиційного процесу, наділеного комплексом особливих прав і обов'язків, які реалізуються через специфічні договірні конструкції.

Комплекс прав і обов'язків фізичної особи-інвестора визначається як загальними принципами інвестиційної діяльності, визначених Законом України «Про інвестиційну діяльність», так і спеціальних нормативів, що регулюють конкретні договірні форми участі в інвестуванні [4]. Особа, яка вкладає кошти у житлове будівництво, реалізує низку диспозитивних прав: обирає об'єкт і форму інвестування, розпоряджається результатами, набуває майнові права на об'єкт, а також має право вимагати виконання зобов'язань від забудовника. Однак



інвестор також бере на себе певні ризики: зокрема, можливі затримки в будівництві, введенні об'єкта в експлуатацію або повна зупинка робіт [15].

У випадку використання фонду фінансування будівництва (ФФБ) інвестор одержує набір прав вимог — від контролю за дотриманням умов договору управителем до отримання інформації про реалізацію проєкту та можливості розпоряджатися своїми правами на участь у ФФБ. Управитель, своєю чергою, зобов'язаний передати інвестору завершений об'єкт, що оформлюється довідкою про право довірителя на набуття власності, після чого з забудовником підписується акт приймання-передачі [13].

На інвестора покладаються й обов'язки: надання документів для ідентифікації, своєчасне фінансування, прийняття об'єкта після завершення та, за необхідності, участь у державній реєстрації права власності.

Цивільно-правова відповідальність забудовника за затримку введення об'єкта в експлуатацію є наслідком порушення договірних зобов'язань у сфері будівництва. Ст. 610 ЦК України визначає порушення як невиконання чи неналежне виконання зобов'язання, а ст. 611 пропонує варіанти реагування: розірвання договору, зміна умов, неустойка, компенсація збитків або моральної шкоди [14]. Це порушення створює підстави для відповідальності забудовника. У договорі часто встановлюється розмір неустойки, але на практиці можуть виникати ситуації, коли він занижений або відсутній, що ускладнює захист інвестора при затримках.

Забудовник несе відповідальність за якість об'єкта згідно з ст. 858 ЦК України та ст. 19 Закону «Про захист прав споживачів» [3]. Інвестор має право вимагати усунення дефектів, зменшення вартості або компенсацію витрат. За наявності значних недоліків він може розірвати договір згідно з ст. 678 ЦКУ.

Окремою проблемою є неможливість передачі об'єкта інвестору (через банкрутство або відсутність дозвільної документації). Відповідно до ст. 623 ЦК України забудовник зобов'язаний компенсувати збитки. Проте в разі банкрутства інвестори потрапляють до четвертої черги кредиторів, що зменшує шанси на повернення коштів [2].



Інвестор має право на компенсацію моральної шкоди за ст. 23 ЦК України у випадку, якщо порушення зобов'язань забудовником призвело до психологічних страждань чи інших немайнових втрат. Судова практика зазвичай вимагає доведення причинного зв'язку між порушенням і наслідками для психоемоційного стану позивача.

Щодо відповідальності забудовника за втрату чи пошкодження об'єкта до його передачі інвестору, загальне правило передбачає ризик на забудовника, якщо в договорі не зазначено інше. Якщо вина забудовника доведена, він зобов'язаний відшкодувати збитки. У разі часткового пошкодження об'єкта (наприклад, через пожежу чи аварію) забудовник може відкласти введення об'єкта в експлуатацію, однак не звільняється від відповідальності за прострочення — включно з нарахуванням неустойки, передбаченої договором.

Цивільно-правова відповідальність забудовника охоплює дотримання строків, якість робіт, відповідність об'єкта проектним характеристикам, своєчасну передачу інвестору, а також відшкодування шкоди у разі втрат до передачі права власності.

Ефективність захисту прав інвестора залежить як від юридичної чіткості договору, так і від активної реалізації права на захист — у судовому чи досудовому порядку. При цьому поширеними є випадки зловживань з боку забудовників, які часто користуються нерівністю сторін: включають у договори положення, що обмежують їхню відповідальність або дозволяють односторонню зміну умов. Це вимагає посилення нормативного захисту інвестора як слабшої сторони, зокрема шляхом впровадження імперативних положень, які б запобігали подібним зловживанням.

Серед типових зловживань забудовників можна відзначити: одностороннє збільшення ціни об'єкта інвестування, затягування строків будівництва без належного обґрунтування, зміну проектної документації без погодження з інвестором, відмову від надання інформації про хід будівництва, ухилення від оформлення права власності інвестора на об'єкт. Забудовники також можуть використовувати різноманітні схеми подвійного продажу об'єктів інвестування,



створення фіктивних компаній-забудовників, що не мають реальних активів, або залучення коштів на будівництво об'єктів, які не мають необхідних дозвільних документів.

Аналіз судової практики в Україні свідчить про поступову трансформацію підходів до захисту прав учасників інвестиційної діяльності, зокрема фізичних осіб, які інвестують у житлове будівництво. Станом на сьогодні спостерігається тенденція до посилення правової охорони інвестора як економічно вразливої сторони у правовідносинах із суб'єктами господарювання. Значущим кроком у цьому напрямі стало прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 2022 року, яким було закладено підґрунтя для інституціоналізації нових юридичних інструментів забезпечення прав інвестора [7]. Зокрема, мова йде про можливість здійснення державної реєстрації як права власності на об'єкти незавершеного будівництва, так і майнових прав на об'єкти, які ще тільки плануються до спорудження. Таке нормативне нововведення дозволяє фізичним особам-інвесторам здобувати правові гарантії на стадії реалізації проекту, до введення об'єкта в експлуатацію, що істотно знижує правову невизначеність, яка традиційно супроводжувала інвестування в житлове будівництво.

Беручи до уваги, що основною метою участі інвестора у проекті є набуття речового права власності на певний об'єкт нерухомого майна, очевидно, що саме цей інтерес має стати основою нормативно-правового механізму захисту інвестиційної діяльності [16]. Юридичним інструментом, який забезпечує реалізацію цієї мети, виступає державна реєстрація майнових прав на об'єкти, які ще не завершені або лише плануються до зведення. Відповідно до положень Постанови Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», право власності або інше речове право на об'єкт незавершеного будівництва може бути зареєстроване за умови подання належно оформленого договору, технічної документації та документів, які підтверджують законність виконання будівельних робіт [8]. Запровадження такої процедури не лише забезпечує



належний рівень визначеності правового статусу інвестора, але й покладає на забудовника обов'язок до належного оформлення правових підстав до моменту передачі об'єкта інвестування.

Однією з ключових проблем при цьому залишається складність інвестиційних схем та визначення правової природи відносин між інвестором і забудовником. Судова практика часто змушена кваліфікувати договори, що поєднують елементи підряду, купівлі-продажу та інвестування, оскільки від цього безпосередньо залежить ефективність захисту прав інвестора.

Верховний Суд України відіграє важливу роль у формуванні єдиної судової практики щодо спорів інвесторів із забудовниками. Аналіз постанов Верховного Суду свідчить про формування підходу до захисту інвестора як особи, що має майнові права на об'єкт інвестування ще до введення його в експлуатацію. Цей підхід відображає загальну тенденцію до посилення захисту прав інвесторів у сфері будівництва.

У правозастосовній практиці Верховного Суду сформовано сталу та послідовну позицію щодо забезпечення правового захисту фізичних осіб — інвесторів у сфері житлового будівництва. Зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 14 вересня 2021 року у справі № 359/5719/17 наголошено, що повне виконання інвестором своїх договірних обов'язків є підставою для набуття ним майнових прав на об'єкт інвестування, які, в свою чергу, є проміжним етапом у процесі набуття права власності на відповідну нерухомість [9]. Аналогічна правова позиція викладена у постанові Касаційного цивільного суду від 2 серпня 2023 року у справі № 607/25518/19, де суд вказав на недопустимість відчуження забудовником об'єкта, в який були залучені кошти інвестора, без його окремої згоди [10]. У свою чергу, у справі № 372/2214/21 (постанова від 10 серпня 2023 року) Верховний Суд дійшов висновку, що зобов'язання передати об'єкт інвестування покладається на фактичного забудовника навіть у випадку, якщо він не є безпосередньою стороною інвестиційного договору [11]. Сукупність вказаних правових позицій свідчить про те, що інвестори мають майнові права на об'єкти інвестування ще до



введення таких об'єктів в експлуатацію, що істотно посилює їхній правовий статус і звужує можливості свавільного розпорядження нерухомістю з боку забудовників.

Аналіз чинного законодавства та практики його застосування виявляє суттєві недоліки в регулюванні договірних відносин між забудовниками та інвесторами. Основною проблемою є відсутність уніфікованого підходу до класифікації договорів, які використовуються у сфері фінансування будівництва, а також відсутність чітко закріплених на законодавчому рівні прав, обов'язків і механізмів відповідальності сторін.

Наразі в будівництві застосовуються різні договірні моделі — договори участі у фондах фінансування будівництва, купівлі-продажу майнових прав, інвестиційні договори, договори пайової участі тощо. Відсутність чіткого нормативного регулювання кожного виду договору породжує правову невизначеність і ускладнює захист прав інвесторів. Законодавче закріплення істотних умов цих договорів, статусу сторін, порядку реалізації прав і відповідальності є необхідним кроком до правової визначеності. Особливо актуальним є питання відповідальності забудовника за порушення строків будівництва. Доцільно законодавчо встановити мінімальні розміри неустойки за прострочення, які не можуть бути довільно зменшені умовами договору. Це дозволить забезпечити справедливий баланс інтересів сторін та запобігти ухиленню забудовників від відповідальності.

Окрему проблему становить відшкодування збитків у разі неможливості передачі об'єкта, зокрема при банкрутстві забудовника. Доцільно запровадити обов'язкове страхування або створення гарантійних фондів. Водночас важливо вдосконалити механізми контролю за діяльністю забудовників і цільовим використанням коштів інвесторів. Це дозволить зменшити ризики зловживань і посилити відповідальність забудовників. Певним кроком у напрямку вдосконалення стало прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», однак цей



нормативний акт не охоплює всіх проблем і потребує подальшого доопрацювання.

Отже, систематизація договірних моделей у будівництві та належне законодавче врегулювання є необхідною умовою для посилення захисту інвесторів, підвищення прозорості інвестиційних процесів і стабільного розвитку будівельної галузі.

Висновки.

Проведене дослідження цивільно-правових аспектів відповідальності забудовника перед фізичними особами-інвесторами дозволяє зробити наступні узагальнення. Відносини між забудовником та інвестором мають цивільно-правовий характер і регулюються нормами Цивільного кодексу України незалежно від обраної форми інвестування. Основним джерелом правового регулювання виступає договір, який визначає зміст прав і обов'язків сторін, а також міру відповідальності у разі їх порушення.

Законодавство передбачає кілька механізмів інвестування у житлове будівництво, кожен із яких має власну нормативну базу, особливості та рівень захисту інвестора. Найбільш ефективною з точки зору гарантування прав інвестора вважається участь через фонди фінансування будівництва, оскільки цей механізм забезпечує контроль за цільовим використанням коштів і передбачає додаткові запобіжники для уникнення зловживань з боку забудовника.

Фізична особа, яка інвестує у житло для особистих потреб, має статус споживача, що дозволяє поширювати на відповідні правовідносини положення законодавства про захист прав споживачів. Це, зокрема, відкриває можливість вимагати відшкодування моральної шкоди, застосовувати спрощені процедури захисту прав та бути звільненим від сплати судового збору.

Проблемним залишається питання правового статусу інвестора до моменту введення об'єкта в експлуатацію, коли інвестор фактично має лише зобов'язальне право вимоги. Така ситуація підвищує ризики втрати інвестицій у разі банкрутства забудовника або недобросовісного виконання ним своїх



зобов'язань. Цивільно-правова відповідальність забудовника може набувати різних форм: за неналежне виконання зобов'язань, пошкодження чи втрату об'єкта до моменту передачі, надання недостовірної інформації тощо.

Серед основних проблем чинного регулювання можна виокремити: відсутність єдиного підходу до правового оформлення інвестицій, невизначеність правового статусу інвестора, недостатній контроль за діяльністю забудовників і цільовим використанням коштів, а також обмеженість захисних механізмів у разі банкрутства забудовника.

Для покращення ситуації необхідне законодавче вдосконалення системи захисту прав інвесторів. Зокрема, доцільним є прийняття спеціального закону про захист прав інвесторів у житловому будівництві, закріплення особливого правового статусу інвестора, вдосконалення механізмів фінансування будівництва, запровадження обов'язкового страхування відповідальності забудовника, а також посилення контролю з боку держави за дотриманням зобов'язань забудовниками.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV : станом на 9 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 28.04.2025).

2. Кодекс України з процедур банкрутства : Кодекс України від 18.10.2018 № 2597-VIII : станом на 4 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2597-19#Text> (дата звернення: 28.04.2025).

3. Про захист прав споживачів : Закон України від 12.05.1991 № 1023-XII : станом на 24 груд. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12#Text> (дата звернення: 28.04.2025).

4. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII : станом на 10 жовт. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення: 28.04.2025).



5. Про кооперацію : Закон України від 10.07.2003 № 1087-IV : станом на 1 січ. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15#Text> (дата звернення: 28.04.2025).

6. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 № 978-IV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 28.04.2025).

7. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 28.04.2025).

8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Каб. Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 : станом на 1 січ. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п#Text> (дата звернення: 28.04.2025).

9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.09.2021 у справі № № 359/5719/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101584598> (дата звернення: 29.04.2025).

10. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного суду від 10.08.2023 у справі № № 372/2214/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112750232> (дата звернення: 29.04.2025).

11. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного суду від 02.08.2025 у справі № № 607/25518/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112664729> (дата звернення: 29.04.2025).

12. Глущенко А. О. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ТА ЗАХИСТУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКІ БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ. *New Ukrainian Law*. 2023. № 4. С. 14–20. URL: <https://doi.org/10.51989/nul.2023.4.2> (дата звернення: 28.04.2025).

13. Рим Т. Я. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УЧАСНИКІВ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УЧАСНИКІВ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ВІДНОСИН У БУДІВНИЦТВІ ЗА



ПОРУШЕННЯ ГРОШОВИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ВІДНОСИН У БУДІВНИЦТВІ ЗА
ПОРУШЕННЯ ГРОШОВИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ. *Часопис цивілістики*. 2021. № 39.
С. 30–35. URL: <https://doi.org/10.32837/chc.v0i39.377> (дата звернення:
28.04.2025).

14. BRYHINETS O. Civil liability for breach of contract. *Economics. Finances. Law*. 2022. Vol. 3, no. -. P. 19–21. URL: <https://doi.org/10.37634/efp.2022.3.4> (date of access: 28.04.2025).

15. Spiesivtsev D. S. THE SPECIAL PROPERTY RIGHT TO ASSETS UNDER CONSTRUCTION, FUTURE IMMOVABLE THING: THE PROBLEMS OF JURIDICAL NATURE AND PROTECTION. *Juridical scientific and electronic journal*. 2021. № 2. С. 99–102. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-2/23> (дата звернення: 28.04.2025).

16. Будьонний В. Захист прав інвесторів новобудов: добірка практики Верховного Суду. *Адвокат Будьонний*. URL: <https://budenniy.org.ua/2022/01/25/zahyst-prav-investoriv-novobudov-dobirka-praktyku-verhovnogo-sudu/> (дата звернення: 29.04.2025)

Abstract. *This article examines the civil liability of developers towards individual investors in the field of residential construction. The relevance of the research arises from the increasing number of legal disputes caused by economic instability and the legal uncertainty of contractual relations. The purpose of the study is to identify problems in the legal regulation of investment mechanisms and assess the effectiveness of investor rights protection. The article explores the most common investment models, including Construction Financing Funds (CFF), housing cooperatives, investment agreements, and preliminary contracts, evaluating their capacity to ensure developers' fulfillment of obligations. Particular attention is given to judicial practice concerning the legal status of the investor and the liability of the developer. The conclusions include proposals for improving the regulatory framework. The authors' main contribution lies in the systematic analysis of current legal issues and the development of concrete directions for legal modernization in the residential construction sector.*

Keywords: *developer liability, individual investor, residential construction, investment agreement, property rights, legal protection.*

Статтю надіслано: 18.05.2025 р.

© Бровченко Т.І., Білокінь Д.С..