

УДК 347.4

DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2020.12.07>**Тарас Рим,**

канд. юрид. наук,

суддя

Господарського суду Львівської області

ПОНЯТТЯ ПРАВА ОЧІКУВАННЯ ЯК КАТЕГОРІЇ В ІНВЕСТИЦІЙНОМУ ПРОЦЕСІ БУДІВНИЦТВА

Автор на підставі аналізу судових рішень національних судів, теоретичних розробок науковців-цивілістів досліджує поняття майнових прав інвесторів житлового будівництва, проводить розмежування між ними й поняттями «право очікування» та «легітимні очікування». Погоджується з думкою, що, попри ототожнення майнових і речових прав, це потрібно сприймати власне як порівняння одних до інших. Обмеженість речового права означає, що його об'єкт має власника, а тому його володілець не має повноти панування над річчю.

Автор звертає увагу на подвійну правову природу майнових прав, які, з одного боку, є правами суб'єктивними, а з іншого – об'єктами правовідносин. У зв'язку із цим інвестор упевнений у розпорядитися своїм майновим правом і відчужити його стороннім особам, які, з огляду на такий правочин, отримують не лише майнове, а й суб'єктивне право вимагати від боржника (управителя фонду фінансування будівництва, забудовника) виконання зобов'язань у межах договору про участь у фонді фінансування будівництва.

Що стосується права очікування, то таке напрацьовано судовою практикою при вирішенні спорів в інвестиційних відносинах будівництва. У статті автор аналізує судову практику із цих питань і зазначає, що, попри певні теоретичні недоліки, позиція судів спрямована передусім на реальний та ефективний захист прав інвесторів як більш вразливої сторони інвестиційних відносин. Автор обґрунтовує висновок, що право очікування в інвестиційних відносинах є майновим правом інвестора на отримання в майбутньому об'єкта інвестування у власність, а тому й об'єктом захисту прав інвестора в інвестиційних відносинах будівництва є, власне, його майнові права та інтереси, які виникають з огляду на укладення договору про участь у фонді фінансування будівництва.

Окрім зазначеного, коротко наводиться поняття концепту «легітимні очікування», який напрацьований Європейським судом з прав людини, як складника поняття майна. Наголошуючи на автономності цього поняття, автор робить висновок, що цей концепт не тотожний поняттю права очікування з огляду на різні підходи до розуміння засад тлумачення конвенційних норм, а також особливості національного законодавства та наукову доктрину.

Ключові слова: майнові права, майнові інтереси, право очікування, легітимні очікування, обмежене речове право.

Постановка проблеми. Упродовж значного періоду, що минув з часу запровадження сучасних механізмів інвестування в будівництво, виникали та виникають труднощі для захисту інвесторами своїх прав. Це зумовлено тим, що відносинам інвестування притаманні особливості різного роду правовідносин: як зобов'язального, так і речового характеру. Інвестор, укладаючи власні кошти в майбутнє будівництво, має намір отримати у власність об'єкт нерухомості або ж дохід від управління цими коштами. Станом на час здійснення внеску об'єкта нерухомості ще не існує, проте в інвестора виникають права, які стосуються цієї речі та які підлягають ефективному судовому захисту.

Намагаючись долати виклики, які постають перед інвесторами при захисті ними

своїх прав, національна судова практика напрацьовала поняття «право очікування». Цей феномен, не будучи формально відображеним у цивільному законодавстві, покликаний вирішити зазначені труднощі та визначити ефективний шлях для захисту інвесторами своїх прав. Разом із тим теорія цивільного права та чинне законодавство оперують поняттями майнових прав та інтересів учасників цивільних відносин.

Отже, метою статті є дослідження понять права очікування й майнових прав та інтересів у контексті їх співвідношення, дослідження на підставі аналізу судової практики, теоретичних розробок науковців-цивілістів об'єкта захисту прав інвесторів, які вкладають кошти в інвестиційні об'єкти житлового будівництва.

Незважаючи на те що поняття права очікування достатньо міцно вкоренилося в судовій практиці, особливо в аспекті захисту прав інвесторів на нерухоме майно, яке ще не побудоване й не введено в експлуатацію, широкої наукової дискусії це не породило. Утім питання майнових прав і права очікування висвітлювалися в наукових працях О.А. Беляневич, Ю.О. Гладь, Р.А. Майданіка, С.О. Сліпченка, І.В. Спасибо-Фатєєвої, С.І. Шимон, О.С. Яворської. Нещодавно відбувся науковий захід, присвячений питанням правомірних очікувань, за результатами якого відбулася публікація збірки наукових статей [1].

Виклад основного матеріалу.

Майнові права та інтереси інвестора

Будь-які майнові права можуть бути об'єктами цивільних прав з огляду на ст. 177 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України [2]. При цьому майнові права є майном, неспоживною річчю та водночас речовими правами (ст. 190 ЦК України). У науковій літературі критикується положення закону про ототожнення майнових і речових прав, адже майнове право є самостійною категорією, яка не може ототожнюватися з річчю. Відтак майнові права – це права речові та зобов'язальні [3, с. 160]. Р.В. Панькевич стверджує, що майнові права можна визначити не тільки як особливий об'єкт цивільних прав, який може виступати предметом цивільно-правових договорів, а і як суб'єктивні права учасників правовідносин, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням майном, а також майновими вимогами [4, с. 24].

Говорячи про майнові права інвестора на майбутні об'єкти нерухомості, потрібно констатувати, що така ситуація йде врозрід із розумінням речового права, однією з кваліфікуючих ознак якого є панування над об'єктом (річчю) [5, с. 140]. Разом із тим, на думку І.В. Спасибо-Фатєєвої, за загальним правилом, майнові права *привіряні* до речей для потреб цивільного обороту, хоч їх сутність зовсім інша. Майнові права привіряються до речей, а в цивільному обороті на них поширюється правовий режим речей [6, с. 476].

Речовими правами на чуже майно (тобто обмеженими речовими правами) є такі, що передбачені ст. 395 ЦК України (право володіння, сервітут, емфітевзис, суперфіцій). Прикметно, що лише закон може встановлювати інші речові права на чуже майно. Відтак «обмеженість» речового права означає, що його об'єкт має свого власника, а його «користувач» не має повноти панування над цим об'єктом. У зв'язку з цим С.І. Шимон

обґрунтовує, що не є об'єктами права власності обмежені речові права: вони, по-перше, нерозривні з речами, практично уособлюють речі, які мають власника; по-друге, вони не можуть відчужуватися без згоди останнього, тому щодо них правоволоділець не наділений такою повнотою влади. Водночас об'єктом права власності може бути таке майнове право, яке є зобов'язальним і в майбутньому трансформується в реальне благо (річ) [7, с. 325].

Крім того, критиці піддається поняття майнових прав як неспоживних речей, оскільки залежно від виду майнового права реалізація його змісту призводить до припинення цього права, що уподібнює його до споживної речі [7, с. 274]. Уже згадувана нами І.В. Спасибо-Фатєєва зазначає, що таке положення закону потрібно сприймати так, що ці права не знищуються й не припиняються, адже їх неможливо взагалі використовувати як звичайну річ, оскільки вони не є тілесними й такими, що фізично існують [6, с. 472].

Як відомо, майнові права можуть бути предметом застави (ст. 576 ЦК України), купівлі-продажу (ст. 656 ЦК України), дарування (ст. 718 ЦК України), найму (ст. 760 ЦК України), управління майном (ст. 1030 ЦК України), спадкування (ст. 1297 ЦК України). Цей перелік, безумовно, не є вичерпним, адже майнові права можуть бути об'єктом різного роду правовідносин: уступки права вимоги (цесії), при продажу частки учасника в господарському товаристві, при здійсненні відповідних прав інтелектуальної власності, спадкуванні.

Законодавче визначення майнових прав можна зустріти в ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [8]. Так, майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складниками права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги. Варто зауважити, що зазначене визначення сформульоване, очевидно, з урахуванням специфіки та спрямування цього нормативно-правового акта. Це не дає змоги сповна його використовувати з метою визначення теоретичного поняття «майнові права».

Потрібно зазначити, що майновим правам притаманна подвійна правова природа. С.І. Шимон доводить, що основою змісту обмеженого речового права як суб'єктивного

права є можливість учинення власних позитивних дій – право на власні дії (право користування), інші складники (право на чужі дії, право на захист) наслідують його долю. При відчуженні такого речового права передається право на річ. При відчуженні зобов'язального права (права вимоги) передається право претендувати на передання майна (речей, коштів), тобто також право на річ, яка знаходиться у володінні боржника. З правом вимоги передається не право на чужі дії, а право на майно, яке повинен передати боржник. Отже, будь-яке об'єктоздатне майнове право є або правом на річ, або правом вимоги щодо речі (речей); отже, майнове право – це або речове (абсолютне) право, або майбутнє (потенційне) речове (абсолютне) право, відтак усі майнові права як об'єкти є речовими правами; а отже, як об'єкт усі майнові права потрібно прирівнювати до речей [7, с. 252].

На подвійній природі права вимоги акцентує увагу Ю.О. Гладь. З одного боку, це суб'єктивне право кредитора, яке виникає в зобов'язанні між кредитором і боржником. З іншого – це право, яке є предметом вторинного зобов'язання (щодо переходу права вимоги від первісного до нового кредитора), що, у свою чергу, супроводжується заміною сторін у зобов'язанні. Відповідно, у першому випадку право вимоги – це суб'єктивне право кредитора, яке становить елемент змісту зобов'язання та якому завжди кореспондує обов'язок боржника щодо виконання вимоги кредитора. У другому – це об'єкт, який передається новому кредиторові (дія щодо передачі цього об'єкта опосередковує заміну кредитора в основному зобов'язанні) [9, с. 188–189].

Відповідно до положень Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [10], інвестор, який бере участь у фонді фінансування будівництва (далі – ФФБ), спершу отримує майнове право на об'єкт будівництва. У разі повного виконання власних зобов'язань усіма учасниками інвестиційних відносин у системі ФФБ на другому етапі майнове право інвестора трансформується в право абсолютне – право власності на конкретний об'єкт нерухомості.

Потрібно зазначити, що інвестор управи розпорядитися своїм майновим правом і відчужити його стороннім особам, які, з огляду на такий правочин, отримують не лише майнове, а й суб'єктивне право вимагати від боржника (управителя ФФБ, забудовника) виконання зобов'язань у рамках договору про участь у ФФБ.

Основою інвестиційної мети є певний інтерес учасника інвестиційної діяльності. Як зазначає Т.М. Підлубна, захист законного інтересу може здійснюватися такими ж способами, що й захист суб'єктивного цивільного права, але з урахуванням окремих особливостей, які залежать від того, у яких правовідносинах інтерес підлягає захисту: речово-правових чи зобов'язально-правових [11, с. 6]. Для інвестиційних відносин у будівництві характерним є як перший, так і другий. Однак переважаючим для інвестора є речовий інтерес – отримання у власність інвестованого об'єкта, якщо не ставиться мета отримання доходу від використання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю.

Майнове право очікування

Майнове право очікування в науковій літературі визначається як право особи, яка володіє річчю з метою наступного придбання на неї права власності в разі виконання володільцем умов, зазначених у договорі або в законі [12, с. 803].

Одними з перших постанов Верховного Суду України, які присвячені питанню визначення поняття права очікування, були постанови від 30.01.2013 № 6-168цс12 [13], від 02.10.2013 № 6-98цс13 [14]. Потрібно зауважити, що ці судові акти стосувалися визначення питання можливості передання майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва (квартири) в іпотеку. Станом на той час норми однойменного закону не визначали майнові права як предмет іпотеки.

За висновком Верховного Суду України, майнові права на нерухомість, що є об'єктом будівництва (інвестування), не є речовими правами на чуже майно, оскільки об'єктом цих прав не є «чуже майно», а також не є правом власності, оскільки об'єкт будівництва (інвестування) не існує на момент установлення іпотеки, а тому не може існувати й право власності на нього. Отже, майнове право, яке можна визначити як «право очікування», є складником майна як об'єкта цивільних прав. Майнове право – це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому. У цій справі замовники виконали свої грошові зобов'язання за договором будівельного підряду, повністю сплативши вартість об'єкта будівництва (стовідсоткову передоплату), тобто вчинили дії, спрямовані на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги переходу права власності на об'єкт будів-

ництва або набуття майнових прав на цей об'єкт.

Аналізуючи ці судові акти, які значним чином уплинули на правозастосовну практику, потрібно звернути увагу на кілька аспектів. По-перше, Верховний Суд України, визначивши майнове право обмеженим речовим правом, вдався до свого роду правотворчості. Як уже зазначалося, обмеженим речовим правом є права на чуже майно, перелік яких є вичерпним. На це зверталася увага в юридичній літературі [15].

По-друге, якщо майнове право очікування є обмеженим речовим правом, то його не можна захистити за допомогою такого способу захисту, як визнання права власності на нього. Проте судова практика йде тим шляхом, що коли об'єкт будівництва ще не введено в експлуатацію, інвестор може захистити своє майнове право шляхом його визнання. Зазначене відображено, наприклад, у Постанові Верховного Суду від 13.05.2019 № 760/17864/16-ц [16].

По-третє, суд визнав, що замовники повністю сплатили вартість об'єкта будівництва та набули власне майнові права на об'єкт інвестування.

Незважаючи на такі критичні зауваження, потрібно зазначити, що позиція вищої судової інстанції спрямована передусім на реальний та ефективний захист прав інвесторів, які, як правило, перебувають у більш вразливому становищі порівняно з управителями (фінансовими установами) та забудовниками.

Зокрема, найбільш яскраво концепт права очікування проявляється, коли інвестор, у якого, з огляду на сплату інвестиційного вкладу, виникло майнове право на отримання у власність квартири, вилучається зі списку інвесторів, а вимірна одиниця об'єкта інвестування від нього відкріплюється. Одразу після цього управитель ФФБ має змогу відчужити цю одиницю іншому інвестору, який (у разі завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію) набуває права власності на конкретну річ – квартиру. Яким чином попередній інвестор, який вважає свої права порушеними, може захистити їх і який спосіб захисту буде найбільш ефективним у такому разі?

В описаному випадку інвестор не зможе захистити своє майнове право за допомогою зобов'язальних механізмів захисту, адже фактично спір стосуватиметься не стільки його відносин із управителем чи забудовником, скільки визначення власника вже побудованого об'єкта нерухомості.

Використання речових способів захисту можливе у зв'язку із застосуванням

ст. 392 ЦК України (визнання права власності), що є достатньо дискусійним з погляду того, що «новий» інвестор є першим власником такого об'єкта. Попередній інвестор ніколи не був його власником, адже цієї квартири не існувало як об'єкта нерухомості станом на час відкріплення вимірної одиниці.

У зв'язку з цим практичний і теоретичний інтерес становлять висновки Верховного Суду України, викладені в Постанові від 12.11.2014 у справі № 6-129цс14 [17]. Так, новостворене нерухоме майно стає об'єктом цивільних правовідносин з моменту завершення будівництва, прийняття до експлуатації або державної реєстрації без урахування того, яким суб'єктом правовідносин здійснено такі дії та на якого суб'єкта цивільних правовідносин або сторону договору зареєстроване новостворене майно. У такому разі захист майнових прав на новостворене майно, прийняте до експлуатації та оформлене (зареєстроване) на іншу особу, у разі невизнання цією особою прав позивача на спірне майно здійснюється в порядку, визначеному законодавством, а якщо такий спеціальний порядок не визначений, то захист майнового права здійснюється на загальних підставах цивільного законодавства, зокрема на підставі ст. 392 ЦК України. При цьому рішення суду про захист порушеного права та визнання за позивачем прав на спірне майно є підставою для реєстрації такого права.

Концепція «легітимних очікувань» у практиці Європейського суду з прав людини

Перш, ніж перейти до безпосереднього аналізу ст. 1 Першого протоколу Конвенції, яка присвячена захисту права власності, варто нагадати на її ролі та правилі застосування її положень. Без розуміння цих особливостей неможливо повною мірою збагнути самі рішення Суду та застосування ним відповідних концептів.

З-поміж інших варто акцентувати увагу на тому, що Конвенція спрямована на захист прав людини. Оскільки держави-учасниці мають різне законодавство, а подекуди належать до різних правових систем, не випадково положення Конвенції сформульовані достатньо абстрактно. Важко знайти рішення Суду, яке базується на суворому та буквальному тлумаченні її положень (це не означає, що відповідні норми не лежать в основі тлумачення). Цілком зрозуміло, що Суд запровадив у зв'язку з цим численні автономні поняття, які не залежать від національної правової доктрини, юридичних традицій праворозуміння чи класифікацій.

До таких понять належить і майно. Варто звернути увагу, що труднощі у визначенні конвенційного поняття «майна» спричинені не лише складністю самого явища, а й текстуальними відмінностями англійського та французького варіантів Конвенції (нагадаємо, що обидві мови є офіційними для тексту Конвенції).

Отже, майно в розумінні Конвенції полягає як в об'єктах матеріального світу, так і в майнових правах, а окремою категорією є «легітимні очікування», які потрібно відрізнити від сподівання набути майно, що не підлягає захисту з використанням конвенційних механізмів.

Особа, яка має майнове право або ж майновий інтерес, може розглядатися як така, що має легітимне очікування успішної реалізації її права вимоги, коли для цього інтересу є достатні підстави в національному законодавстві, яке має давати змогу чітко визначити конкретний (не абстрактний) майновий інтерес особи. При цьому очікування не буде легітимним, коли є спір щодо правильності тлумачення та застосування національного законодавства [18]. На прикладі ухвал Суду щодо прийнятності в справах «Петльованний проти України» (заява № 54904/08) [19], «Золотюк проти України» (заява № 3958/13) [20], «Портянко проти України» (заява № 24686/12) [21] можна констатувати, що легітимні очікування не виникають, якщо закон (у цих випадках ст. ст. 1173, 1175, 1177, 1207 ЦК України) гарантує право на відшкодування, проте не визначає чітких процедур та умов, за яких такі очікування підпадуть під захист ст. 1 Першого протоколу Конвенції.

С.О. Сліпченко звертає увагу, що законні очікування є наявним майновим активом (об'єктом, майном), пов'язаним із майбутніми майновими вигодами. При чому наслідки, які законно очікуються, та самі законні очікування хоча й пов'язані між собою, але не тотожні благ [22, с. 73–74].

Не можна забувати, що виявлення легітимних очікувань в особи як особливого виду майна, а також самого факту втручання є лише передумовами застосування трискладового тесту, який дає відповідь на питання, чи втручання в гарантоване Конвенцією право відбулося з дотриманням конвенційних гарантій. Отже, концепція «легітимних очікувань», напрацьована Судом, суттєво відрізняється від «майнового права очікування», яке запроваджується судовою практикою.

Цілоком потрібно погодитися з О.А. Беяневич, яка вважає, що в умовах нестабільного правового порядку переносити на вітчизняний ґрунт автономні поняття ЄСПЛ

потрібно дуже обережно, оскільки за діями сторони в процесі може ховатися недобросовісність. Водночас національне законодавство України дозволяє вирішувати спори, що виникають у зобов'язальних відносинах і стосуються захисту права кредитора, за допомогою наявних правових конструкцій, тому застосування концепції «законні очікування» невинновано обтяжуватиме й ускладнюватиме практику [23, с. 44].

Висновки

Аналіз практики застосування судами норм, які регулюють інвестиційні відносини, свідчить про суттєві труднощі, з якими стикаються інвестори при захисті своїх майнових прав на інвестиційні об'єкти. Уважаємо, що концепт «майнове право очікування» потребує серйозного теоретичного осмислення та професійного обговорення. На нашу думку, «майнове право очікування» мало чим відрізняється від майнового права на інвестиційний об'єкт нерухомості. Таке майнове право визнається речовим правом, хоч таким за своєю сутністю не є, відтак на правила щодо його захисту можна поширити такий речово-правовий спосіб захисту, як визнання права.

Об'єктом захисту прав інвестора в інвестиційних відносинах будівництва є власне його майнові права та інтереси, які виникають з огляду на укладення договору про участь у ФФБ.

Концепт «майнового права очікування», напрацьований вітчизняною судовою практикою, помилково ототожнювати з поняттям «легітимні очікування», як його тлумачить і застосовує Європейський суд з прав людини при захисті права власності за ст. 1 Першого протоколу Конвенції. Причина цього полягає в різних принципах тлумачення конвенційних норм, особливостях національного українського законодавства й доктринальних уявлень про майно та майнові права.

Список використаних джерел:

1. Правомірні очікування : зб. ст. / за ред. І.В. Спасибо-Фатеевої. Харків : ЕКУС, 2020. 250 с.
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 435-IV. Дата оновлення: 01.07.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 25.11.2020).
3. Яворська О.С. Договірні зобов'язання про передавання майно у власність: цивільно-правові аспекти : монографія. Тернопіль : Підручники і посібники, 2009. 384 с.
4. Панькевич Р. Майнові права та інтереси держави і територіальних громад: цивільно-правові аспекти. *Підприємництво, господарство і право*. Київ, 2017. № 7. С. 20–25.

5. Харченко Г.Г. Ознаки речового права. *Часопис Київського університету права*. 2011. № 2. С. 137–141.

6. Харьковская цивилистическая школа: объекты гражданских прав: монография / И.В. Спасибо-Фатеева, В.И. Крат, О.П. Печеный и др.; под общ. ред. И.В. Спасибо-Фатеевой. Харьков : Право, 2015. 720 с.

7. Шимон С.І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин. Київ : Юрінком Інтер, 2014. 664 с.

8. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. Дата оновлення: 03.07.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 25.11.2020).

9. Гладько Ю.О. Право вимоги як особливий різновид майна. *Часопис Київського університету права*. Київ, 2010. № 4. С. 186–190.

10. Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. Дата оновлення: 01.07.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 28.11.2020).

11. Підлубна Т.М. Право на захист прав та інтересів : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2009. 20 с.

12. Майданик Р.А. Речове право : підручник. Київ : Алєрта, 2019. 1102 с.

13. Постанова Верховного Суду України від 30.01.2013 № 6-168цс12. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/29620576> (дата звернення: 25.11.2020).

14. Постанова Верховного Суду України від 02.10.2013 № 6-98цс13. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/34180769> (дата звернення: 25.11.2020).

15. Кисіль В. Право очікування: транскрипції змісту. *Юридична газета*. № 7 (661). URL: [https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-](https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/pravo-ochikuvannya-transkripciyi-zmistu.html)

[ta-budivnictvo/pravo-ochikuvannya-transkripciyi-zmistu.html](https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/pravo-ochikuvannya-transkripciyi-zmistu.html) (дата звернення: 28.11.2020).

16. Постанова Верховного Суду від 13.05.2019 № 760/17864/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81722147> (дата звернення: 28.11.2020).

17. Постанова Верховного Суду України від 12.11.2014 № 6-129цс14. URL: <https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipozicijvsu/6-129cs14> (дата звернення: 28.11.2020).

18. Гудима Д.А. Коли держава відповідає за спричинену шкоду (практика Великої Палати Верховного Суду)? URL: http://precedent.ua/files/Суддя_ВП_ВС_Гудима_Д._Коли_держава_відповідає_за_спричинену_шкоду.pdf (дата звернення: 25.11.2020).

19. Petro Yakovych PETLYOVANYY v. UKRAINE, no. 54904/08, 30 September 2014. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{"fulltext":\["Petlyovanyy"\],"documentcollectionid2":\["GRANDCHAMBER"\],"CHAMBER":\["DECISIONS"\],"itemid":\["001-147691"\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{) (дата звернення: 25.11.2020).

20. Yaroslav Mykhaylovych ZOLOTYUK v. UKRAINE, no. 3958/13, 16 December 2014. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{"fulltext":\["Petlyovanyy"\],"documentcollectionid2":\["GRANDCHAMBER"\],"CHAMBER":\["DECISIONS"\],"itemid":\["001-150834"\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{) (дата звернення: 25.11.2020).

21. Yuriy Vladimirovich PORTYANKO v. UKRAINE, no. 24686/12, 6 October 2015. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{"itemid":\["001-158405"\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{) (дата звернення: 25.11.2020).

22. Сліпченко С.О. Ознаки законних очікувань як виду майна. *Проблеми цивільного права та процесу* : тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. 95-й річниці від дня народження О.А. Пушкіна (Харків, 22 травня 2020 р.). Харків, 2020. С. 72–75.

23. Беляневич О.А. Поняття легітимних очікувань та проблеми його застосування судами України. *Приватне право і підприємництво*. 2016. Вип. 16. С. 41–45.

Taras Rym. The concept of right of expectation as a category in the investment process of construction

Based on the analysis of national courts' decisions, theoretical developments of civil scientists, the author explores the concept of property rights of housing investors, distinguishes between them, and the concepts of "right of expectation" and "legitimate expectations". Agrees to believe that despite the identification of property and property rights, it should be perceived as equating one to another. Limited property rights mean that its object has an owner, and therefore its owner does not have complete control over the thing.

The author draws attention to the dual legal nature of property rights, which on the one hand are subjective rights, and on the other – as objects of legal relations. In this regard, the investor has the right to dispose of his property right and alienate it to third parties, who because of such a transaction, receive not only property but also a subjective right to demand from the debtor (manager of the construction financing fund, developer) obligations within the agreement on participation in the construction financing fund.

Concerning the right of expectation, case law has been developed in resolving disputes in investment relations of construction. In the article, the author analyzes the case law on these issues and notes that the courts' position is aimed primarily at real and adequate protection of investors' rights as a more vulnerable party to investment relations despite certain theoretical shortcomings. The author substantiates the conclusion that the right of expectation in investment relations is the investor's property right to receive the object of property investment in the future. Therefore, the object of protection of the investor's rights in the investment relations

of construction is his property rights and interests, which arise because of the conclusion of an agreement on participation in the construction financing fund.

Besides, the article briefly introduces the concept of "legitimate expectations", which was developed by the European Court of Human Rights. The author concludes that this concept is not identical to the idea of the right of expectation because of the different approaches to understanding the principles of interpretation of conventional norms and national legislation and scientific doctrine features.

Key words: property rights, property interests, right of expectation, legitimate expectations, limited property right.

