

СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

LEGAL REMEDIES IN CASES OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION

Деледівка С.Г., д.філос. в гал. права,
докторант*Приватний вищий навчальний заклад «Європейський університет»*

В статті досліджено теоретичні і практичні аспекти застосування цивільно-правового інституту самочинного будівництва. В право України цей інститут був запроваджений з 2004 року, з часу набуття чинності Цивільним кодексом України. За більш ніж двадцятирічний строк свого існування та функціонування він так і не став інструментом захисту як добросовісних забудовників, так і інтересів всього суспільства, а також стабілізатором цивільного обігу у відповідній сфері, хоча в доктрині цивільного права України він отримав достатній розвиток.

За усталеними позиціями в науці цивільного права, самочинне будівництво є дефектним, необоротоздатним об'єктом цивільних прав, а метою цивільно-правового регулювання таких суспільних відносин є введення в обіг якомога більшої кількості об'єктів, приведення у відповідність до закону їх обігу, виведення таких із правового режиму напівлегальності та обмеженості з одного боку, а також дотримання прав і інтересів широкого загалу з іншого.

Позов про визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва є одним з видів позову про визнання права власності, який має правостворюючий характер або конститутивне значення і знаходиться на межі правового регулювання різних галузей права, що є однією з причин ускладнень у правозастосуванні.

Способами захисту прав, які мають місце щодо об'єктів самочинного будівництва є наступні вимоги: про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно власником земельної ділянки; про визнання права власності на самочинно збудоване майно за особою, яка здійснила самочинне будівництво; про відшкодування витрат на здійснене самочинне будівництво; про знесення самочинно збудованого нерухомого майна; про зобов'язання особи, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, провести відповідну перебудову; про стягнення витрат, пов'язаних із приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Ключові слова: способи захисту прав, визнання права власності, самочинне будівництво.

The article explores the theoretical and practical aspects of the civil law institution of unauthorized (self-willed) construction. This institution was introduced into Ukrainian law with the entry into force of the Civil Code of Ukraine in 2004. However, over the course of more than twenty years, it has not become an effective instrument for protecting the rights of good faith developers or society at large, nor has it functioned as a stabilizing mechanism in the civil turnover of real estate, despite its doctrinal development in Ukrainian civil law.

According to well-established positions in civil law doctrine, unauthorized construction is considered a defective and non-transferable object of civil rights, and the aim of civil regulation in this area is to integrate as many such objects as possible into the legal system, ensure their compliance with the law, and eliminate their semi-legal or limited legal status, while at the same time safeguarding the rights and interests of the general public. A claim for the recognition of ownership rights to an object of unauthorized construction is a subtype of the broader claim for recognition of ownership, possessing a constitutive nature and lying at the intersection of various branches of law. This intersectionality is one of the reasons for the complexity and inconsistency in legal practice.

The legal remedies available in relation to unauthorized constructions include:

- a claim for the recognition of ownership rights to the unauthorized immovable property by the landowner;
- a claim for the recognition of ownership by the person who carried out the unauthorized construction;
- a claim for the reimbursement of expenses incurred in the unauthorized construction;
- a claim for the demolition of the unauthorized immovable property;
- a claim to compel the person who carried out (or is carrying out) the unauthorized construction to perform reconstruction or modifications;
- a claim for recovery of costs related to restoring the land plot to its previous condition.

Key words: legal remedies, recognition of ownership, unauthorized construction.

Постановка проблеми. Легалізація об'єктів самочинного будівництва стала можливою лише з набуттям чинності Цивільним кодексом України в 2004 році. Протягом більш ніж двадцятирічного строку існування цього інституту були напрацьовані відповідні теоретичні дослідження, сформовані усталені позиції та узагальнення судової практики.

Однак інститут самочинного будівництва знаходиться на перетині регулювання різних галузей права, містить велику кількість норм публічно-правового спрямування. Постійні та численні зміни земельного та містобудівного законодавства, зміна соціально-економічної ситуації вносять суттєві корективи як в будівельну галузь, так і стосуються правових наслідків самочинного будівництва.

Аналіз досліджень. Проблема самочинного будівництва, його визначення і характеристики, особливості правозастосування у цій сфері відносин висвітлені в роботах таких авторів, як Галянтич М. К., Крат В. І., Кухарев О. Є. Мица Ю. В., Нікітенко В. В., Спасибо-Фатєєва І. В., Теремецький В. І., Ткаченко В. С. та інших авторів.

Однак нестабільність судової практики, постійні зміни чинного законодавства, зумовлюють необхідність додаткових теоретичних досліджень. **Метою** даної статті є огляд відповідних доктринальних позицій щодо самочинного будівництва, аналіз судової практики та форму-

лювання належних і ефективних способів захисту прав, які застосовуються в сфері самочинного будівництва.

Виклад основного матеріалу. Як зазначає О. С. Ткачук, визнання права власності як спосіб захисту виконує правопідтверджуючу функцію, оскільки спрямоване на підтвердження вже існуючого права власності. Втім цивільне законодавство передбачає випадки, коли визнання права власності має конститутивне значення, тобто не підтверджує, а встановлює право власності. Відтак слід відокремити два види позовів про визнання права власності – правопідтверджуючий та правотворюючий [2, с. 187]. Така дихотомічна класифікація позову про визнання права власності є усталеною в науці цивільного права, хоча і з певними варіаціями. Так, О. П. Печений застосовуючи цю ж саму підставу поділу, розрізняє визнання права в широкому (встановлення і підтвердження) та у вузькому (підтвердження) значенні [13, с. 510].

Одним із проявів правостворюючого характеру позову про визнання права власності, або такого, що має конститутивне значення, є позов про визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва. Хоча можливість його пред'явлення передбачена не ст. 392, а ст. 376 ЦК України [17], і в першому, і в другому випадку матеріально-правові вимоги, тобто основна матеріально-процесуальна кате-

горя, яка характеризує відповідний спосіб захисту, буде однаковою – позов про визнання права власності.

Отже є всі підстави класифікувати відповідний спосіб захисту прав як видовий прояв позову про визнання права власності, який має правостворюючий характер. Хоча тут будуть мати місце і суттєві відмінності зокрема щодо підстав позову, предмету доказування, об'єкту домагання та інших елементів відповідних судових справ. Саме такі відмінності і будуть предметом уваги в цій роботі.

Як зазначає В. В. Нікітенко, самочинне будівництво як правовий інститут знаходиться на межі правового регулювання галузей права, а відтак розуміння цієї категорії має здійснюватися у межах комплексного підходу, де зіштовхуються інтереси власників земельних ділянок, забудовників, інших учасників цивільного обороту та публічні інтереси соціальної спільноти [4, с. 78]. Справді інститут самочинного будівництва містить норми як приватного, так і, особливо, публічного права, що направлені передовсім на захист прав та інтересів широкого загалу, на дотримання законності у відповідній сфері відносин, однак з врахуванням також і прав та інтересів фактичного забудовника та інших учасників цивільного обігу.

В іншій своїй роботі цей автор зазначає, що самочинне будівництво – це зловживання правом, яке можна визначити як неправомірну, соціально шкідливу, недобросовісну діяльність (поведінку) власника або користувача земельної ділянки при здійсненні власного права на забудову у неприйнятний з точки зору моралі і права спосіб [5, с. 176]. Видається, що такий висновок є занадто категоричним і не враховує всіх можливих обставин здійснення різних видів будівництва, певна частина з яких може бути кваліфікована як самочинні.

На наше переконання більш виваженим є підхід, викладений В. І. Теремецьким, який характеризує мету правого регулювання відносин, що складають інститут самочинного будівництва як введення в обіг якомога більшої кількості об'єктів, приведення у відповідність до закону їх обігу, виведення таких із правового режиму напівлегальності та обмеженості, що слугує розвитку суспільних відносин. Далі автор дає визначення самочинному будівництву через спосіб захисту прав, називаючи його екстраординарним способом набуття права власності на нерухоме майно [15, с. 169]. Саме така характеристика самочинного будівництва має принципове і вирішальне значення, оскільки змістом і спрямуванням цивільного права є і має бути стимулююча та відновлювальна, а не штрафна та каральна функції.

О. Є. Кухарев проводячи аналіз дискусій у правовій доктрині щодо правового режиму самочинного будівництва виділяє три наявні позиції, перша з яких кваліфікує об'єкт самочинного будівництва як нерухоме майно, друга – як специфічний об'єкт, який фізично є нерухомістю, однак без юридичних прав на нього, третій – як сукупність будівельних матеріалів. Підсумовуючи, автор схиляється до третьої позиції, додаючи, що самочинне будівництво є дефектним об'єктом цивільних прав [3, с. 52].

Справді, як свідчить усталена судова практика, умовний володілець такого об'єкта істотно обмежений у власних правомочностях. Так, ВП ВС в постанові від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19 виснувала, що об'єкт самочинного будівництва не підлягає поділу між учасниками спільної власності, в тому числі між подружжям. Був здійснений відступ від постанови Верховного Суду України протилежного змісту, при цьому ВП ВС вказала на сталість підтриманих нею правових позицій, що мали місце в інших судових рішеннях, зокрема постановках Касаційного цивільного суду у постановках від 06 березня 2019 року у справі № 361/4685/17 (провадження № 61-44133св18), від 15 квітня 2020 року у справі № 307/3957/14-ц (провадження № 61-43540св18), від 03 червня 2020 року у справі № 722/1882/16-ц (про-

вадження № 61-39287св18), від 16 березня 2021 року у справі № 562/542/19 (провадження № 61-14468св20), від 15 листопада 2021 року у справі № 279/790/18 (провадження № 61-5368св20), від 17 листопада 2021 року у справі № 182/4522/19 (провадження № 61-19065св20), від 16 лютого 2022 року у справі № 495/6053/19 (провадження № 61-1694св21), від 09 березня 2023 року у справі № 127/28862/21 (провадження № 61-9283св22) та ін [6].

Подібне спрямування судової практики мало місце і до утворення Верховного Суду при здійсненні правозастосування і узагальненні судової практики іншими касаційними судами. Так, в п. 6, 7 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.06.2012 року № 6 «Про практику застосування судами ст. 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» (далі – Постанова ВССУ) було зазначено, що право власності на самочинно збудовані житлові будинки, будівлі, споруди, інше нерухоме майно не набувають як особи, які здійснили це будівництво, так і їхні спадкоємці. Це майно не є об'єктом права власності, воно не може бути предметом поділу та встановлення порядку користування в судовому порядку; на нього не може бути звернено стягнення за виконавчими документами, у тому числі продаж його з прилюдних торгів [12]. Отже висновок про дефектний характер подібного об'єкта цивільних прав підтверджується і усталеною практикою судового правозастосування.

Серед дисертаційних досліджень по темі самочинного будівництва варто виділити дослідження В.С. Ткаченка, який визначає цей об'єкт як необоротоздатний, що перебуває у стані привласнення, додатково підкреслюючи первісний спосіб набуття права власності на нього, неможливість правонаступництва, а також обмеженість таких об'єктів виключно новобудовами та реконструкціями капітальних об'єктів [16, с. 10]. Неможливість правонаступництва при здійсненні самочинного будівництва є доволі спірною, про що докладно буде вказано нижче, однак висновок автора щодо обмеженого переліку об'єктів самочинного будівництва підтверджується не тільки в теорії, а і узагальненнями судової практики.

Так в п. 7 Постанови ВССУ передбачалось, що не може бути застосовано правила статті 376 ЦК при вирішенні справ за позовами: про визнання права власності на самочинно переобладнані квартири в багатоквартирних будинках різних житлових фондів, оскільки такі правовідносини врегульовано іншими нормами законодавства, зокрема статтею 383 ЦК та відповідними нормами Житлового кодексу України щодо власників квартир; про визнання права власності на самочинно збудовані тимчасові споруди; про визнання права власності на самочинно збудовані приналежності до основної речі (ганок, веранда, мансарда тощо).

Додатковим підтвердженням зазначених правових позицій є також практика Верховного Суду. Так, згідно п. 61 постанови КАС ВС у справі № 826/10813/16, самочинним може бути визнаний об'єкт нерухомого майна, а не тимчасова споруда, до якої не можуть застосовуватись процедури, передбачені ст. 376 ЦК України [10]. Загалом наразі можна констатувати формування і в практиці правозастосування, і в теорії висновку, що самочинним будівництвом може бути тільки нове будівництво, або реконструкція капітальної споруди, при якій змінюються геометричні розміри об'єкту, функціональне призначення та інші суттєві характеристики. До таких об'єктів не належать квартири, тимчасові споруди, приналежності до головної речі тощо.

З урахуванням теми даної роботи варто проаналізувати способи захисту прав, які притаманні інституту самочинного будівництва, умови і підстави їх застосування, склад суб'єктів відповідних спорів, а також інші особливості відповідних категорій справ.

Зміст ст. 376 ЦК України, доволі усталена судова практика у відповідній категорії судових спорів дозволяють виділити наступні види позовів, або способів захисту прав, які мають місце щодо об'єктів самочинного будівництва: про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно власником земельної ділянки; про визнання права власності на самочинно збудоване майно за особою, яка здійснила самочинне будівництво; про відшкодування витрат на здійснене самочинне будівництво; про знесення самочинно збудованого нерухомого майна; про зобов'язання особи, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, провести відповідну перебудову; про стягнення витрат, пов'язаних із приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Особливості застосування відповідних позовних вимог, зокрема в аспекті належності і ефективності відповідних їм способів захисту права і будуть предметом подальшої уваги.

Позов про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно власником земельної ділянки (ч. 5 ст. 376 ЦК України) в практиці майже не зустрічається. У взаємовідносинах між приватними суб'єктами важко уявити ситуацію бездоговірного користування земельною ділянкою з одночасним спорудженням на ній капітальних споруд, що мають статус нерухомого майна. В таких ситуаціях більш притаманними є договірні взаємовідносини між учасниками правовідносин і відповідні їм договірні способи захисту прав. В будь-якому випадку судова практика Верховного Суду не містить справ за позовами приватних власників земельних ділянок про визнання прав на самочинне будівництво здійснене іншими особами.

Що стосується публічних суб'єктів, а саме органів державної влади та місцевого самоврядування, то у випадках здійснення самочинного будівництва останні використовують інструментарій захисту публічних інтересів, в тому числі той, який передбачений ч. 4, 7 ст. 376 ЦК України в частині вимог про переобладнання об'єктів самочинного будівництва або їх знесення, особливо у випадках порушення забудовниками імперативних адміністративно-правових вимог. Особливістю цієї категорії справ є їх розгляд не в порядку адміністративного судочинства, а в процесуальному порядку згідно ЦПК та ГПК України в залежності від суб'єктного складу спору. Такий висновок випливає з правових позицій ВП ВС, викладених в п. 6.30. постанови від 11.06.2019 року у справі № 917/375/18 – спір між власником земельної ділянки (в тому числі органом місцевого самоврядування) щодо захисту майнового права на цю земельну ділянку та особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на цій земельній ділянці, підлягає розгляду за правилами господарського або цивільного судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору [7].

Закон встановлює компенсаційний механізм для неправомірного забудовника при визнанні права власності на об'єкт самочинного будівництва за власником земельної ділянки – за ч. 6 ст. 376 ЦК України така особа має право на відшкодування витрат на будівництво. В даному випадку компенсація стосується не вартості самого збудованого об'єкта, а саме відшкодування витрат на будівництво, що є доволі різними явищами, особливо з точки зору їх вартості. Така вимога неправомірним забудовником може бути заявлена і як зустрічний позов до власника земельної ділянки, і як окремий позов після визнання права власності за землевласником. Ця вимога про відшкодування вартості будівництва також є належним та ефективним способом захисту прав в сфері самочинного будівництва і може бути пред'явлена за наявності передбачених в законі підстав і умов.

Норма цивільного закону про право на позов забудовника про визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва є стрижневою для формування всього інституту самочинного будівництва, адже його основною

метою, як підкреслювалося дослідниками відповідного інституту, є введення в обіг якомога більшої кількості об'єктів, приведення у відповідність до закону їх обігу, виведення таких із правового режиму напівлегальності та обмеженості.

Хоча участь приватних суб'єктів, як сторін відповідного спору, законом не виключається, однак такі спори більш характерні між неправомірним забудовником та публічними суб'єктами, власниками відповідних земельних ділянок в особі органів державної влади та місцевого самоврядування. У відносинах приватних суб'єктів більш визначальним є позасудовий процес легалізації відповідних об'єктів будівництва через передбачені законом адміністративні процедури видачі дозвільних документів, виготовлення і затвердження проекту, прийняття закінчених будівництвом об'єктів в експлуатацію тощо.

Основна умова для задоволення такого позову передбачена в ч. 3 ст. 376 ЦК України – надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. Як видається, така умова є необхідною, але абсолютно недостатньою для задоволення відповідних позовних вимог. Як справедливо зазначає Ю. В. Мица, такий позов може бути задоволений у разі одночасної наявності двох умов: надання земельної ділянки під збудоване майно; відсутність порушень прав і законних інтересів інших осіб фактом здійснення самочинного будівництва, в тому числі відсутність істотних порушень архітектурних, будівельних, екологічних, протипожежних, санітарних та інших норм і правил [13, с. 240].

Зазначена точка зору виявляється більш переконливою ще й тому, що протилежний підхід повністю нівелює баланс приватних і публічних інтересів, дотримання прав інших осіб та широкого загалу в частині безпеки будівельної діяльності та їх наслідків. Отже, позов про визнання за забудовником права власності на об'єкт самочинного будівництва, за наявності всіх передбачених в законі умов і підстав для його задоволення, є одним з проявів позову про визнання права власності правостворюючого або конститутивного характеру.

Найбільша кількість ускладнень в праворозумінні і правозастосуванні мають інші правові наслідки самочинного будівництва, передбачені абацом другим частини сьомої ст. 376 ЦК України – знесення об'єкта самочинного будівництва. Такі ускладнення стосуються і належних та ефективних способів захисту прав, і належних сторін відповідних спорів, і обставин предмету доказування, і інших елементів.

Так в практиці правозастосування доволі часто уповноваженими суб'єктами заявлялись позовні вимоги про визнання прав на знесення самочинного будівництва, про скасування державної реєстрації прав на об'єкти самочинного будівництва, про визнання недійсними відповідних договорів тощо. Такі способи захисту прав є, по-перше, неналежними, оскільки не відповідають суті порушеного права і законодавчому механізму його поновлення, по-друге, неефективними, оскільки не здатні захистити порушене право, в даному випадку порушений публічний інтерес в сфері містобудування.

В постанові від 15 листопада 2023 року Великої Палати Верховного Суду у справі № 916/1174/22 був здійснений відступ від правової позиції КЦС ВС по аналогічній справі і було зазначено наступне. За обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного ст. 376 ЦК порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичну долю самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності

юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна. Належними вимогами, які може заявити особа – власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна [8].

Концепція книжного володіння нерухомим майном, яка надає юридичного значення виключно реєстраційному підтвердженню володіння, нехтуючи при цьому фактичним (фізичним) володінням, альтернативні їй концепції не є предметом цієї статті і розглядалися автором в інших роботах [1, с. 68]. Однак використання виключно концепції книжного володіння в діяльності ВП ВС, без врахування альтернативних концепцій, інколи призводить до змішування різних видів позовних вимог. Так в п. 99 постанови від 18.01.2023 у справі № 488/2807/17 судовою колегією було зазначено, що фізичне зайняття особою, за якою не зареєстроване право власності на нерухоме майно-самочинне будівництво, не позбавляє власника фактичного володіння, але створює перешкоди у здійсненні ним права користування своїм майном. У таких випадках її власник має право вимагати усунення цих перешкод, зокрема заявити негативний позов про демонтаж спорудженого на земельній ділянці об'єкта нерухомого майна [9].

Є дуже спірною теза, що при забудові земельної ділянки третьою особою власник не втрачає фактичного володіння нею – є очевидним, що саме неправомірний забудовник здійснює фактичне володіння земельною ділянкою шляхом її господарського використання, панування над нею, здійсненням робіт з огороження, облаштування території тощо. Не в тому проблема, що таке бачення володіння суперечить його класичному розумінню. В цьому аспекті показовим і абсолютно зайвим в конкретній справі є змішування загального способу захисту прав – негативного позову, що передбачений ст. 391 ЦК України, і спеціального способу захисту, який врегульований ч. 7 ст. 376 ЦК України щодо знесення об'єкту самочинного будівництва. Саме останній спосіб захисту права буде належним і ефективним в даному виді судових спорів.

Можливою причиною спроб заявляти вимоги про знесення самочинного будівництва через подання негативного позову є бажання позивачів уникнути застосування позовної давності, яка як відомо не застосовується при вирішенні таких позовних вимог. Однак і за позовом про знесення об'єкта самочинного будівництва висловлюється позиція, зокрема в цитованому Листі ВССУ від 1.07.2013 року, що позовна давність до цих позовних вимог не застосовується з огляду на триваючий характер правопорушення. Хоча на переконання автора така позиція щодо незастосування позовної давності не повним чином узгоджується з чинним законодавством, ця проблема потребує не тільки додаткового теоретичного дослідження, а і законодавчого врегулювання.

З одного боку захоплення чужих земельних ділянок з подальшим самочинним будівництвом на них капітальних об'єктів, порушення всіх можливих будівельних норм і правил при здійсненні будівництва не може залишатися без реагування безвідносно до строків таких порушень. З іншого боку конкретні ситуації подібного будівництва можуть суттєво відрізнятися і знесення будівлі після тривалого строку її використання також не у всіх випадках буде допустимим.

Показовим в цьому плані є рішення ЄСПЛ від 18 червня 2002 року у справі "Онер"їлдіз проти Туреччини", так звана справа «про нетрі». Суд в цій справі констатував порушення державою права на мирне володіння майном і зауважив, що п. Онер"їлдіз був фактичним власником основної споруди і складових частин халупи та будь-якого особистого майна, яке могло там міститися. На думку Суду, споруджене житло і той факт, що заявник проживав

у ньому разом зі своєю сім'єю, становили суттєвий матеріальний інтерес, який, зустрічаючи насправді толерантне ставлення з боку органів влади, означав володіння майном для цілей пункту 1 статті 1 Протоколу № 1 [14].

Звичайно ситуацію з самочинним будівництвом в Україні та в східній Туреччині не можна порівнювати, однак і практика України може зіштовхнутись з подібними спорами, що потребує додаткового законодавчого врегулювання, перш за все стосовно строків використання таких самочинних об'єктів, а також вирішення за давних вимог про знесення подібних будівель.

Також не до кінця вирішеним у практиці правозастосування при вирішенні вимог про знесення об'єктів самочинного будівництва є проблема належних відповідей. Так в постанові КГС ВС від 13 лютого 2024 року у справі № 906/205/22 було вказано, що оскільки за наявними у справі доказами не встановлено, що вказані товариства достеменно здійснили самочинне будівництво – не встановлено фактичного належного відповідача за вимогою про знесення самовільно побудованої будівлі, яка прибудована до задньої частини нежитлової будівлі, з урахуванням чого відмовлено у задоволенні позовних вимог [11].

Такий підхід видається не зовсім правильним. Придбання будь-якого об'єкту, в тому числі такого, що носить дефектний характер, пов'язане із правонаступництвом всіх прав і обов'язків щодо такого об'єкта. Іншими словами до набувача разом з правами і обов'язками переходять всі ризики, в тому числі і ризик знесення такого об'єкта. Захистити свої права добросовісний набувач зможе шляхом пред'явлення регресних вимог до відчужувача, який, чи правопередник якого, і був самочинним забудовником. Тому на наше переконання відповідати за позовом про знесення об'єкту самочинного будівництва має саме його володілець, який до задоволення позову може мати статус і формального власника. Протилежний підхід може істотно ускладнювати і пошук фактичних самочинних забудовників, і дотримання правопорядку у відповідній сфері правовідносин.

Не менш важливим при розгляді відповідних судових спорів є дотримання балансу прав і інтересів учасників відповідних правовідносин, з однієї сторони неправомірних забудовників, з іншої – уповноважених публічних суб'єктів. Так, ще Пленум Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ в п. 22, 23, 24 постанови від 30.06.2012 року № 6 зазначав, що знесення самочинного будівництва є крайньою мірою і можливе лише тоді, коли використано усі передбачені законодавством України заходи реагування. При вирішенні питання про те, чи є відхилення від проекту істотним і таким, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, суди повинні в кожному випадку з'ясувати, зокрема, як впливає допущене порушення з урахуванням місцевих правил забудови, громадських і приватних інтересів на планування, забудову, благоустрій вулиці, на зручність утримання суміжних ділянок тощо. Знесення нерухомості, збудованої з істотним відхиленням від проекту можливе лише за умови, що неможлива перебудова нерухомості відповідно до проекту або відповідно до норм і правил, визначених державними правилами та санітарними нормами, або якщо особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від такої перебудови [12]. Саме така позиція щодо необхідності збалансування прав і інтересів всіх сторін, дотримання як публічного, так і приватного інтересу підтримується у практиці правозастосування касаційних судів у складі Верховного Суду.

З урахуванням вищевикладеного, можна сформулювати такі **висновки**.

Позов про визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва є одним з видів позову про визнання права власності, який має правостворюючий характер або

конститутивне значення і знаходиться на межі правового регулювання різних галузей права. Самочинне будівництво є дефектним, необоротоздатним об'єктом цивільних прав, а метою цивільно-правового регулювання таких суспільних відносин є введення в обіг якомога більшої кількості об'єктів, приведення у відповідність до закону їх обігу, виведення таких із правового режиму напівлегальності та обмеженості з одного боку, а також дотримання прав і інтересів широкого загалу з іншого.

Самочинним будівництвом може бути тільки нове будівництво, або реконструкція капітальної споруди, при якій змінюються геометричні розміри об'єкту, функціональне призначення та інші суттєві характеристики. До самочинного будівництва не належать певні роботи по реконструкції об'єктів та здійсненні капітальних ремонтів, квартири, тимчасові споруди, приналежності до головної речі тощо, правовий режим яких врегульований іншими законодавчими джерелами.

Способами захисту прав, які мають місце щодо об'єктів самочинного будівництва є наступні вимоги: про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно власником земельної ділянки; про визнання права власності на самочинно збудоване майно за особою, яка здійснила самочинне будівництво; про відшкодування витрат на здійснене самочинне будівництво; про знесення самочинно збудованого нерухомого майна; про зобов'язання особи, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, провести відповідну перебудову; про стягнення витрат, пов'язаних із приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Позов про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно власником земельної ділянки на практиці майже не зустрічається, а норма закону про право забудовника на визнання права власності на об'єкт є стрижневою для формування всього інституту самочинного будівництва. Такий позов може бути задоволений у разі одночасної наявності двох умов: надання земельної ділянки під збудоване майно; відсутність порушень прав і законних інтересів інших осіб фактом здійснення само-

чинного будівництва, в тому числі відсутність істотних порушень архітектурних, будівельних, екологічних, протипожежних, санітарних та інших норм і правил.

Належними вимогами, які може заявити особа – власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна. Вимоги про визнання прав на знесення самочинного будівництва, про скасування державної реєстрації прав на об'єкти самочинного будівництва, про визнання недійсними відповідних договорів тощо є, по-перше, неналежними, оскільки не відповідають суті порушеного права і законодавчому механізму його поновлення, по-друге, неефективними, оскільки не здатні захистити порушене право, в даному випадку порушений публічний інтерес в сфері містобудування.

Конкуренція негативного позову та позову про знесення об'єкта самочинного будівництва вирішується на користь останнього, який має спеціальний характер застосування. Позиція щодо незастосування позовної давності стосовно об'єктів самочинного будівництва не повним чином узгоджується з чинним законодавством і потребує не тільки додаткового теоретичного дослідження, а і законодавчого врегулювання, особливо в аспекті відповідної практики ЄСПЛ.

Відповідати за позовом про знесення об'єкту самочинного будівництва має саме його володілець, який до задоволення позову може мати статус і формального власника. Протилежний підхід щодо належного відповідача виключно як фактичного неправомірного забудовника може істотно ускладнювати і пошук таких фактичних забудовників, і дотримання правопорядку у відповідній сфері правовідносин.

Одним із самих важливих питань при розгляді судових спорів щодо знесення об'єктів самочинного будівництва є дотримання балансу прав і інтересів учасників відповідних правовідносин, з однієї сторони неправомірних забудовників, з іншої – уповноважених публічних суб'єктів. Знесення самочинного будівництва є крайньою мірою і можливе лише тоді, коли використано усі передбачені законодавством України заходи реагування.

ЛІТЕРАТУРА

1. Деледівка С.Г. Віндикація: захист книжного або фактичного володіння. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2025. № 5. С. 68-74.
2. Захист права власності. Правові позиції Верховного Суду: коментарі науковців/ О.П. Печений, І.В., Спасибо-Фатеевої та ін., за заг. ред. І.В. Спасибо-Фатеевої. Харків, ЕКУС, 2020. 496с.
3. Кухарев О.Є. Самочинне будівництво у складі спадщини: до питання про об'єкт спадкування. *Часопис цивілістики*. № 50. С. 51-55.
4. Нікітенко В.В. Самочинне будівництво як зловживання правом на забудову. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 11. С. 174-176.
5. Нікітенко В.В. Поняття цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва. *Київський часопис права*. 2024. № 2. С. 76-82.
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 квітня 2023 року, Справа № 511/2303/19- URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110255611> (дата звернення – 23.06.2025).
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11 червня 2019 року, Справа № 917/375/18- URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82703458> (дата звернення – 24.06.2025).
8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 листопада 2023 року, Справа № 916/1174/22- URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115377100> (дата звернення – 24.06.2025).
9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 січня 2023 року, Справа № 488/2807/17- URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109364576> (дата звернення – 24.06.2025).
10. Постанова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 18 червня 2020 року. Справа № 826/10813/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91989826> (дата звернення – 23.06.2025).
11. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 13 лютого 2024 року, справа № 906/205/22 – URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117105812> (дата звернення: 25.06.2025).
12. Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.06.2012 року № 6 «Про практику застосування судами ст. 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12#Text> (дата звернення – 23.06.2025).
13. Право власності: способи захисту прав крізь призму судової практики: монографія/ за ред. І.В. Спасибо-Фатеевої. Харків: ЕКУС, 2023. – 616 с.
14. Рішення Європейського суду з прав людини від 18 червня 2002 року у справі "Онер'їлдіз проти Туреччини". URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_181#Text. (дата звернення: 25.06.2025).
15. Теремецький В.І. Правова природа самочинного будівництва як комплексної категорії: питання теорії та практики. *Вісник ХНУВС*. 2021. № 4. С. 166-177.
16. Ткаченко В.С. Цивільно-правове регулювання відносин з самочинного будівництва: автореф. дис. на здобуття наукового ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / В.С. Ткаченко. Харків, 2019, 22 с.
17. Цивільний кодекс України : Закон України від 13 берез. 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 30.04.2025).