

УДК 347.132.14(477)

DOI: 10.5281/zenodo.10513435

**ПОНЯТТЯ ТА ЮРИДИЧНІ НАСЛІДКИ  
САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА**



**Галянтич Микола Костянтинович,**

доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України  
головний науковий співробітник відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України  
(м. Київ)

ORCID: 0000-0003-0346-5308



**Кочин Володимир Володимирович,**

кандидат юридичних наук, старший дослідник  
провідний науковий співробітник відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України  
(м. Київ)

ORCID: 0000-0003-2468-0808

*У статті розглянуто відносини, що виникають із самостійного будівництва житла. Йдеться про спеціальне регулювання юридично «необоротних» об'єктів, у зв'язку з чим особливості їх правового регулювання знаходять своє відображення у змісті правовідносин, у тому числі встановлення спеціальних правил набуття права власності на таке нерухоме майно. Самостійно збудоване житло має не лише «матеріалізуватись» як об'єкт нерухомості, набутти достатніх ознак житла, яке повинно розвинути в собі таку якість, як придатність до проживання. Сам факт самочинного будівництва, незалежно від добудови, реконструкції, перебудови, зміни архітектурного вигляду об'єкта нерухомого майна, унеможливорює введення об'єкта в експлуатацію чи вчинення інших дій, спрямованих на його легалізацію в адміністративному порядку. Проте законодавче закріплення у ст. 376 ЦК України певний судовий порядок дозволяє за обставин, визначених законом, визнати право власності на самочинно збудоване нерухоме майно в судовому порядку. Самочинно збудований об'єкт порушує права власника або водночас законного власника (користувача) земельної ділянки. Тому законодавець встановлює право власника (користувача) земельної ділянки вимагати визнання права власності на нерухоме майно,*

яке на ній самовільно збудоване, якщо це не порушує прав інших осіб. Крім того, під істотним порушенням будівельних норм і правил слід розуміти, зокрема, недодержання архітектурних, санітарно-гігієнічних, екологічних, протипожежних та інших вимог і правил, а також зміни окремих конструктивних елементів житлового будинку, внесення змін до житлового будинку. будівлі, споруди, що впливає на їх міцність і безпеку, а також загрожує життю і здоров'ю людей. Визнання права власності на самочинно збудований об'єкт нерухомого майна має вирішуватися виключно в судовому порядку, оскільки саме суд може встановити, чи порушує самочинно збудований об'єкт його збереження чи становить загрозу життю чи здоров'ю громадян, а також інші питання. У судовому порядку здійснюється об'єктизація самочинного будівництва, яка завжди передуює вирішенню питань щодо загальних правових наслідків такого будівництва. Умовами визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва є: відповідність земельної ділянки цільовому призначенню та дозволеному використанню. Законодавець встановлює пріоритет прав на земельну ділянку над правом на будівництво, наголошуючи, що у разі відсутності у особи прав на земельну ділянку узаконення самочинно збудованого об'єкта, навіть за відсутності інших порушень, є неможливо. Об'єкти самочинного будівництва, які входять до предмета позовів у справах про визнання права власності, є нерухомим майном. Самочинно збудований об'єкт нерухомого майна не повинен порушувати права та законні інтереси інших осіб. За відсутності істотного порушення прав і законних інтересів інших осіб об'єкти самочинного будівництва можуть бути узаконені в судовому порядку шляхом визнання права власності за особами, які здійснили самочинне будівництво.

**Ключові слова:** житло, житлове право, нерухоме майно, самочинне будівництво, оборотоздатність.

**Подано до друку:** 18.12.2023

**Схвалено до друку:** 22.12.2023

## **ВСТУП**

Самочинне будівництво є особливим правовим режимом нерухомого майна, однак через спосіб його створення є об'єктом, який не може перебувати в цивільному обороті, але водночас не є вилученим з нього, оскільки з об'єктивних підстав ще до нього не потрапив. Йдеться про спеціальну регламентацію юридично «необоротоздатних» об'єктів, у зв'язку з чим особливості їх правової регламентації відбиваються у змісті правовідносин, у тому числі й щодо встановлення особливих правил для набуття права власності на таку нерухомість.

Об'єкти самочинного будівництва, які є будівлями та спорудами, які можуть перебувати на стадії будівництва, і відповідно не можуть

використовуватися за своїм призначенням. Формами самочинного будівництва є: нове будівництво, внаслідок якого виникає новий об'єкт нерухомості, спорудження нового об'єкта замість зруйнованого; переобладнання нежилої будівлі у житлову; проведення реконструкції будівель, що спрямована на зміну площі, етажності будівлі та виражається у вигляді прибудови, надбудови, тощо.

За загальним правилом, відповідно до ЦК України особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво, не набуває права власності на нього (ч. 2 ст. 376 ЦК України). Крім того, такі об'єкти не можуть бути підключені до інженерних систем і транспортних магістралей, власники (користувачі) позбавлені прав на укладення договорів про постачання на цей об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів: води, газу, тепла та електроенергії, управління ними. Лише акт державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є підставою для укладення договорів про постачання на цей об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів.

### **1. Поняття житла**

У юридичній літературі стверджується, що житлом має визнаватися приміщення, що збудоване у відповідності з ДБН та СНіП, прийняте в експлуатацію спеціальною комісією та зареєстроване саме як жилає приміщення, призначене для постійного проживання людини, завершене будівництвом та віднесене в установленому порядку до житлового фонду<sup>1</sup>. Отже, йдеться про матеріалізацію цього об'єкта нерухомості, що має відповідати встановленим технічним критеріям. Поруч з цим, практика ЄСПЛ розширює це поняття і відносить до поняття житла об'єкти за суб'єктивним фактором (визнання особи об'єкта своїм житлом)<sup>2</sup>.

Легальне визначення поняття 'житло' міститься у ЦК України – житловий будинок, квартира, інше жилає приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них (стаття 379). Названа норма не містить достатніх ознак житла, що мали б розвивати такої якості як придатність до проживання. Слід погодитися з твердження М. В. Бернацького, що придатність до проживання є непостійною характеристикою і з часом може змінюватися<sup>3</sup>.

Отже, об'єкт нерухомого майна неможливо автоматично віднести до житла, оскільки окрім технічних вимог до об'єкту (наприклад, дотримання ДБН В.2.2-15:2019 із Зміною №1 «Житлові будинки. Основні положення») законодавством встановлено

---

<sup>1</sup> Галянтич М. К., Самойленко Г. В. Характеристика житла за цивільним законодавством України та в практиці Європейського суду з прав людини // Приватне право і підприємництво. 2015. № 14. С. 138.

<sup>2</sup> Галянтич М. К., Самойленко Г. В. Ibid. С. 138.

<sup>3</sup> Бернацький М. В. Житло як об'єкт права власності: автореферат дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03; НДІ приват. права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. Київ, 2016. С. 8.

відповідний порядок прийняття в експлуатацію, зокрема постанова Кабінету Міністрів України «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 13 квітня 2011 року № 461.

Сам факт самочинного будівництва, незалежно від добудови, перебудови, реконструкції, зміни архітектурного вигляду об'єкта нерухомості, робить неможливим введення об'єкта в експлуатацію або вчинення інших дій, спрямованих на його узаконення в адміністративному порядку. Проте законодавче закріплення в ст. 376 ЦК України певної легальної процедури надає змогу, за вказаних в законі обставин, визнати право власності на самочинно збудоване нерухоме майно у судовому порядку. Таке положення є причиною звернень «забудовників» до суду з позовами про визнання права власності на об'єкти нерухомості, будівництво яких відбувалось з порушенням встановленої процедури, з посиланням на ст. 331, 376 ЦК України. Така ситуація з точки зору того, що порушення встановленого порядку проведення будівництва позбавляє можливості прийняти об'єкт в експлуатацію, при цьому споруда за своїми технічними характеристиками може нічим не відрізнятися від нерухомого майна, яке здано в експлуатацію в установленому законом порядку.

## **2. Правовий режим змін в об'єктах нерухомості**

ЦК України не визначає прямо режим об'єктів нерухомості, які були самочинно збудовані. Разом з тим право на проведення відповідних змін у квартирі передбачено ст. 383 ЦК України, відповідно до якої власник квартири може на власний розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку.

Відсутність єдиної законодавчої практики призводить до змішування таких понять як ремонт, капітальний ремонт, реконструкція, перебудова, перепланування, які потребують свого уточнення. Так, відповідно до листа Державного комітету України з будівництва та архітектури від 30.04.2003 № 7/7-401 капітальний ремонт будівлі – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращання планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта. Капітальний ремонт передбачає призупинення на час виконання робіт експлуатації будівлі в цілому або її частин (за умови їх автономності).

Поточний ремонт – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій та інженерного обладнання. Якщо будівля в цілому не підлягає капітальному ремонту, комплекс робіт поточного ремонту може враховувати окремі роботи, які класифікуються як такі, що

належать до капітального ремонту (крім робіт, які передбачають заміну та модернізацію конструктивних елементів будівлі). Поточний ремонт повинен провадитись з періодичністю, що забезпечує ефективну експлуатацію будівлі або об'єкта з моменту завершення його будівництва (капітального ремонту) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт (реконструкцію).

Перебудова являє собою встановлення, заміну або перенос інженерних мереж, санітарно-технічного, електричного або іншого обладнання, які потребують внесення змін до технічного паспорту приміщення. Перепланування зумовлює проведення зміни та конфігурації житлового приміщення, які потребують внесення відповідних змін до технічного паспорту приміщення. Інколи практика застосування чинного законодавства проходить по шляху визнання вже збудованого та збереженого за рішенням відповідного органу, однак не введеного в експлуатацію об'єкта нерухомості як самочинного.

Слід зробити висновок, що безсистемне застосування судами відповідних положень ст. 331, 376 ЦК України відбувається у порушення основних правових засад та принципів цивільного законодавства. Найхарактернішими порушеннями норм закону при винесенні судами рішень про визнання права власності на самочинно зведені будівлі є: 1) винесення рішень при відсутності у позивача правовстановлюючого документа на землю, дозволу на будівництво, проектної документації на будівлю; 2) винесення такого рішення щодо об'єктів, не прийнятих в експлуатацію; 3) незалучення судами до розгляду справ у необхідних випадках органів виконавчої влади та місцевого самоврядування; 4) порушення суддями місцевих судів правил підвідомчості спорів; 5) визнаючи право власності на самочинну забудову, зведену на самовільно захоплених земельних ділянках, суди тим самим створюють для позивачів право на отримання цих земель<sup>1</sup>.

### **3. Публічно-правові наслідки**

Чинний Кодекс України про адміністративні правопорушення 1984 р. (далі – КУпАП) також використовує термін «самовільне» щодо будівництва, хоча й не розкриває його визначення. Так, ст. 150 КУпАП встановлена адміністративна відповідальність за порушення правил користування жилими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, придомових територій, порушення правил експлуатації жилих будинків, жилих приміщень та інженерного обладнання, безгосподарне їх утримання, а також самовільне переобладнання та перепланування жилих будинків і жилих приміщень, використання їх не за призначенням, псування жилих будинків, жилих приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою

---

<sup>1</sup> Засідання колегії Генеральної прокуратури України 29 березня 2009 р. «Про стан застосування прокурорами представницьких повноважень у справах за позовами інших осіб з питань, що зачіпають інтереси держави щодо права власності та земельних правовідносин». URL: <http://zik.com.ua/ua/news/2009/03/29/175124> (дата звернення: 15.12.2023).

Характерно, що з січня 2007 р. встановлюється й кримінальна відповідальність за «самовільне» будівництво будівель або споруд (ст. 197-1 КК України). Отже, починаючи з 1963 р. і до цього часу в українському праві існує поняття «самовільне» будівництво.

Самочинне будівництво порушує права власника або в той же час і законного володільця (користувача) земельної ділянки. Саме тому законодавець закріплює право власника (користувача) земельної ділянки вимагати визнання за ним права власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням і охороною земель», «самовільним зайняттям земельної ділянки» вважаються будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

При здійсненні будівельних робіт за наявності належного дозволу, слід враховувати, що ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлюються, що право на виконання підготовчих робіт (якщо вони не були виконані раніше згідно з повідомленням про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля», підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

Дозвіл на виконання будівельних робіт видається органами державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви. За наявності дозволу на виконання будівельних робіт отримання замовником та генеральним підрядником чи підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт та видалення зелених насаджень у межах будівельного майданчика не вимагається.

Суб'єкти повинні дотримуватися загальних вимог пожежної безпеки під час проектування, будівництва та реконструкції об'єктів будівництва. Серед таких загальних вимог можна виділити, зокрема: Державні будівельні норми України «Пожежна безпека об'єктів будівництва» ДБН В.1.1.7-2016; ДБН В.1.2-7-2008 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Основні вимоги до будівель і споруд Пожежна безпека» від 26 січня 2008 року

№ 39 та інші. Вони затверджені наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України.

Ці будівельні норми встановлюють загальні вимоги пожежної безпеки до будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, що спрямовані на обмеження поширення пожежі між будинками, обмеження поширення пожежі в будинках; забезпечення безпечної евакуації людей; забезпечення гасіння пожежі та проведення рятування людей під час пожежі; застосування систем протипожежного захисту.

Ці норми застосовують під час проектування і будівництва будинків, також їх реконструкції, капітального ремонту, технічного переоснащення, реставрації. Вимоги цих норм є обов'язковими для фізичних та юридичних осіб, незалежно від їхніх форм власності та належності, які здійснюють будівельну діяльність на території України.

Проектна документація на нове будівництво, розширення, реконструкцію, технічне переоснащення, реставрацію та капітальний ремонт будинків і приміщень підлягає експертизі (перевірці) органами державного пожежного нагляду в порядку, встановленому законодавством.

ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» встановлюють основні вимоги щодо забезпечення пожежної безпеки будинків. Дані вимоги бути уточнені в інших нормативних актах та документах системи стандартизації та нормування в будівництві, при цьому вимоги інших норм будівництва не повинні знижувати вимог цих норм.

Також об'єкт будівництва повинен відповідати санітарним нормам, про що безпосередньо зазначено в ст. 11 Закон України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення». Відповідно до ст. 1 даного Закону, санітарні норми — це обов'язкові для виконання нормативно-правові акти центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони здоров'я, що встановлюють медичні вимоги безпеки щодо середовища життєдіяльності та окремих його факторів, недотримання яких створює загрозу здоров'ю і життю людини та майбутніх поколінь, а також загрозу виникнення і розповсюдження інфекційної хвороби та масових неінфекційних захворювань (отруєнь) серед населення.

Архітектурно-будівельні, пожежні, санітарні та технічні норми та правила, яких мають суворо дотримуватися під час будівництва об'єкта нерухомості, введені законодавцем в «будівельно-правовий обіг» з чітко визначеною метою. Недаремно недотримання або істотне порушення таких норм і правил під час зведення об'єкта нерухомості або будь-яка інша «будівельна самодіяльність» (що може в подальшому призвести до негативних наслідків: руйнування збудованого об'єкта, заподіяння шкоди життю та здоров'ю людей, порушення прав інших осіб тощо) вважається самочинним будівництвом.

Отже, під істотним порушенням будівельних норм і правил слід розуміти, зокрема, недотримання архітектурних, санітарних, екологічних, протипожежних та інших вимог і правил, а також зміну окремих конструктивних елементів житлового будинку, будівлі, споруди, що впливає на їх міцність і безпечність, а також загрожує життю та здоров'ю людини.

#### **4. Юридичні наслідки та виключення**

Наслідки самочинного будівництва полягають встановлені юридичної відповідальності за самочинне будівництво, що полягає у настанні цивільно-правової, адміністративної та кримінальної відповідальності за здійснення самочинного будівництва.

Проте із загального правила про цивільно-правову відповідальність за самочинне будівництво є винятки, що полягають у можливості в судовому порядку одержати право власності на нерухомість, створену з порушенням встановлених правил. На жаль, самочинне будівництво стає загальним правилом сьогодення. Особи навмисно вдаються до самочинного будівництва з порушенням вимог закону, вважаючи, що рішення суду замінить погодження у всіх інстанціях.

Необхідне правильне і однакове розуміння норм цивільного законодавства, що передбачають виникнення зобов'язань щодо відшкодування шкоди. Для особи, яка самочинно забудувала земельну ділянку, ЦК України передбачає настання негативних наслідків як: 1) знесення збудованого об'єкта; 2) проведення перебудови; 3) відшкодування витрат, пов'язаних з поверненням земельної ділянки у попередній стан.

Визнання права власності на самочинно зведений об'єкт нерухомості, має вирішуватися виключно в судовому порядку, оскільки саме суд може встановити, чи порушує збереження самочинного об'єкта або створює загрозу життю чи здоров'ю громадян, а також інші питання. В судовому порядку здійснюється об'єктивізація самочинної будови, що завжди передує вирішенню питань, пов'язаних з загальними правовими наслідками здійснення такого будівництва.

Умовами визнання права власності на самочинно зведені об'єкти будівництва є: дотримання цільового призначення земельної ділянки та дозволеного її використання. Законодавець встановлює пріоритет прав на земельну ділянку перед правами на будівництво, акцентуючи при цьому увагу на тому, що у випадку відсутності у особи прав на земельну ділянку легалізація самочинно зведеного об'єкта навіть при відсутності інших порушень є неможливою. Об'єктами самочинного будівництва, що входять до предмету позовних вимог у справах про визнання права власності, є нерухоме майно. Самочинно зведений об'єкт нерухомості не повинен порушувати права та законні інтереси інших осіб, за відсутності суттєвого порушення прав та законних інтересів інших осіб, об'єкти самочинного будівництва можуть бути легалізовані в судовому порядку шляхом визнання на них, за особами, які здійснили самочинне будівництво, права власності.



Самовільне будівництво слід розглядати як аномалію, що тягне за собою порушення прав як територіальної громади, так і окремих громадян, з огляду на питання дотримання безпеки під час проведення будівельних робіт, експлуатації зведеного об'єкта нерухомості.

Механізм набуття права власності на новостворений об'єкт нерухомості полягає в дотриманні певних процедур, зокрема: отримання дозволу на проведення будівництва; розроблення архітектурно-планувального завдання та технічних умов; розроблення та затвердження проектної документації; отримання дозволів на виконання будівельних робіт; введення об'єкта в експлуатацію, проведення державної реєстрації права власності на споруджений об'єкт.

Проте дотримання вищевказаної процедури в сучасних умовах суттєво ускладнено довготривалою та нечіткою процедурою оформлення дозвільно-погоджувальної документації, що займає багато часу, що впливає на вибір здійснення самочинного будівництва.

Визнання об'єкта самочинним будівництвом породжує певні наслідки, які у юридичній літературі запропоновано поділяти на групи: 1) зумовлені неможливістю вважати результат самочинного будівництва саме тією нерухомою річчю, для створення якої воно здійснювалося; 2) зумовлені необхідністю усунути порушення самочинним будівництвом приватного чи публічного інтересу, що досягається одним із трьох способів: легалізація, знесення, визнання права власності<sup>1</sup>.

В законодавстві виділяють можливі варіанти вирішення долі самочинно збудованого об'єкту: визнання права власності на нього за особою, яка здійснила самочинне будівництво, якщо він збудований на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно; визнання права власності на нього за власником (користувачем) земельної ділянки, де розташований самочинно збудований об'єкт нерухомості, якщо це не порушує права інших осіб; проведення відповідної перебудови самочинно збудованого об'єкту, у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права власності інших осіб; знесення об'єкту самочинного будівництва за рахунок особи, яка його збудувала.

Для особи, яка самочинно забудувала земельну ділянку, ЦК України передбачає настання «негативних» наслідків у вигляді: знесення збудованого об'єкта; проведення перебудови; відшкодування витрат, пов'язаних з поверненням земельної ділянки у попередній стан.

Збудований об'єкт нерухомості може бути знесений особою, яка здійснила самочинне будівництво, або за її рахунок лише на підставі судового рішення в таких випадках: якщо власник (користувач)

---

<sup>1</sup> Мица Ю. В. Самочинне будівництво і захист права власності // Право власності: способи захисту крізь призму судової практики: монографія. За ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ЕКУС, 2023. С. 212.

земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці; якщо така забудова порушує права інших осіб; якщо проведення перебудови об'єкта є неможливим; якщо особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від проведення перебудови відповідно до прийнятого судом рішення.

### **5. Легалізація самочинного будівництва**

Позасудовий порядок включає узаконення за спрощеною процедурою, а також узаконення шляхом укладання угоди про погодження самочинного будівництва між забудовником та виконавчим органом сільської, селищної, міської ради.

Так, відповідно до листа Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 13.04.2010 № 22-19/1-2033, для «зняття» статусу самочинного будівництва забудовнику необхідно здійснити передбачений законодавством комплекс заходів, а саме: оформити належним чином правовстановлюючі документи на земельну ділянку під уже збудований об'єкт, розробити проект, погодити і затвердити його в установленому законодавством порядку, отримати дозвіл інспекції державного архітектурно-будівельного контролю на проведення будівельних робіт і ввести в експлуатацію сертифікатом відповідності збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил.

Процедура прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів визначається постановою КМУ України № 461 від 13.04.2011 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», якою затверджено Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

У ч. 2 ст. 5 Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» зазначено, що якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно здійснюється після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених законом.

Відповідно до п. 10 Порядку прийняття в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів (затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461), у випадку визнання права власності на самочинно збудований об'єкт за рішенням суду, він приймається в експлуатацію згідно з цим Порядком, за умови можливості його надійної та безпечної експлуатації за результатами проведення технічного обстеження такого об'єкта. Зазначений пункт регламентує порядок проведення технічного обстеження. Додатком 5 до Порядку передбачено Декларацію про готовність до експлуатації самочинно збудованого об'єкта, на який визнано право власності за рішенням суду.

Завершенням процедури набуття права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості є державна реєстрація права власності. Судове рішення про визнання права власності на самочинно збудоване

майно має силу право встановлювального документа, на підставі якого здійснюється державна реєстрація нерухомого майна.

Враховуючи спеціальну компетенцію реєстраційного органу, можна стверджувати, що власник, який оформив право власності на самочинну споруду в позасудовому порядку, може бути позбавлений свого права в судовому порядку, якщо збереження такої будівлі порушує права та охоронювані законом інтереси інших осіб, або створює загрозу життю або здоров'ю громадян за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

Визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва через суд – це єдиний легальний спосіб, вироблений практикою, хоча й не такий однозначний. Відповідно постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 350/67/15-ц (провадження № 14-652цс18):

*«Отже, будь-яка особа, у тому числі і орган місцевого самоврядування, наділений правом звернутися до суду за захистом як власних прав, так і на захист прав інших осіб у випадках, передбачених законом. Ні Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», ні ЦК України, ні Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» не передбачають обов'язку органу місцевого самоврядування звертатися до суду з приводу знесення самочинного будівництва. Тобто ніхто не може бути примушений до звернення з позовом до суду. Суд може (з урахуванням вимог статті 19 Конституції України) лише зобов'язати орган державної влади чи орган місцевого самоврядування вирішити питання, яке віднесено до компетенції цього органу, якщо рішенням, діями чи бездіяльністю такого органу порушено чи порушуються суб'єктивні права і їх поновлення можливе у такий спосіб».*

Рішення суду є правовстановлюючим та загальнообов'язковим актом на всій території України. З іншого боку, ст. 331 ЦК України містить вичерпний перелік юридичних фактів, з якими закон пов'язує набуття права власності на новозбудоване нерухоме майно, а саме: право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна в експлуатацію, право власності виникає з моменту його прийняття в експлуатацію. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

### **Висновки**

ЦК України унормовує правовий режим самочинного будівництва, який охоплює нерухомість (житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно), яка збудована або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Однак, така

нерухомість має також набути властивостей житла – призначеність (вихідна ознака) та придатність (кінцева ознака) для проживання. У разі неможливості досягнення цих властивостей слід застосовувати такі негативні наслідки як: 1) знесення збудованого об'єкта; 2) проведення перебудови; 3) відшкодування витрат, пов'язаних з поверненням земельної ділянки у попередній стан. Вважаємо, що визнання права власності на самочинно зведений об'єкт нерухомості, має вирішуватися розв'язуватися виключно в судовому порядку, оскільки саме суд може встановити, чи порушує збереження самочинного об'єкта або створює загрозу життю чи здоров'ю громадян, а також інші питання.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:**

1. Галянтич М. К., Самойленко Г. В. Характеристика житла за цивільним законодавством України та в практиці Європейського суду з прав людини. *Приватне право і підприємництво*. 2015. № 14.
2. Бернацький М. В. Житло як об'єкт права власності: автореферат дис. ...канд. юрид. наук : 12.00.03; НДІ приват. права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. Київ, 2016.
3. Засідання колегії Генеральної прокуратури України 29 березня 2009 р. «Про стан застосування прокурорами представницьких повноважень у справах за позовами інших осіб з питань, що зачіпають інтереси держави щодо права власності та земельних правовідносин». URL: <http://zik.com.ua/ua/news/2009/03/29/175124> (дата звернення: 15.12.2023).
4. Мица Ю. В. Самочинне будівництво і захист права власності. *Право власності: способи захисту крізь призму судової практики: монографія*. За ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ЕКУС, 2023.

**CONCEPTS AND LEGAL CONSEQUENCES OF SELF-CONSTRUCTION OF HOUSING**

**Haliantych M. K.**, Doctor of Legal Sciences, Professor, Corresponding Member of NALS of Ukraine, Main Researcher of Private Law Problems Department of the Academician F. H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of NALS of Ukraine (Kyiv)

**Kochyn V. V.**, Candidate of Science of Law, Senior Researcher, Leading Researcher of Private Law Problems Department of the Academician F. H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of NALS of Ukraine (Kyiv)

**Keywords:** housing, housing law, real estate, self-construction buildings, turnover.

The article considers the relations arising from the self-construction of housing. It is a matter of special regulation of legally “non-negotiable” objects, in connection with which the features of their legal regulation are reflected in the content of legal relations, including the establishment of special rules for acquiring ownership of such real estate. Self-constructed housing must not only “materialize” as an object of real estate, acquire sufficient signs of housing, which should develop such a quality as habitability. The very fact of self-construction, regardless of the completion, reconstruction, reconstruction, change in the architectural appearance of the real estate object, makes it impossible to put the object into operation or take other actions aimed at its legalization in an administrative manner. However, the legislative consolidation in Art. 376 of the Civil Code of Ukraine of a certain legal procedure allows, under the circumstances specified in the law, to recognize the right of ownership of self-constructed constructed real estate in a judicial manner. Self-constructed object violates the rights of the owner or at the same time the legal owner (user) of the land plot. That is why the legislator establishes the right of the owner (user) of the land plot to demand recognition of his ownership of real estate, which is illegally built on it, if this does not violate the rights of other persons. In addition, a significant violation of construction norms and rules should be understood, in particular, non-compliance with architectural, sanitary, environmental, fire-fighting and other requirements and rules, as well as changes in individual structural elements of a residential building, building, structure, which affects their strength and safety, and also threatens human life and health. Recognition of ownership rights to a self-constructed real estate object should be decided exclusively in court, since it is the court that can establish whether the self-constructed object is in violation of its preservation or poses a threat to the life or health of citizens, as well as other issues. In court, the objectification of the self-constructed construction is carried out, which always precedes the resolution of issues related to the general legal consequences of such construction. The conditions for recognizing ownership rights to self-constructed construction objects are: compliance with the intended purpose of the land plot and its permitted use. The legislator establishes the priority of rights to a land plot over rights to construction, emphasizing that in the event that a person does not have rights to a land plot, legalization of a self-constructed object, even in the absence of other violations, is impossible. Objects of self-constructed construction that are included in the subject of claims in cases of recognition of ownership rights, are real estate. A self-constructed real estate object must not violate the rights and legitimate interests of other persons. In the absence of a significant violation of the rights and legitimate interests of other persons, self-constructed construction objects can be legalized in court by recognizing the ownership rights of the persons who carried out the self-constructed construction.