

**УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ МИХАЙЛА ДРАГОМАНОВА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

НІКІТЕНКО ВІКТОРІЯ ВІКТОРІВНА

УДК 347.6

**ДИСЕРТАЦІЯ
ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ОБ'ЄКТІВ САМОЧИННОГО
БУДІВНИЦТВА**

Спеціальність: 081 – Право

Галузь знань: 08 – Право

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____/ В.В. Нікітенко

Науковий керівник:

кандидат юридичних наук, доцент

ГОРІНОВ ПАВЛО ВАЛЕРІЙОВИЧ

Київ–2025

АНОТАЦІЯ

Нікітенко В. В. **Цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва.** – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право. – Український державний університет імені Михайла Драгоманова, Київ, 2025.

Кваліфікаційна наукова праця є комплексним науковим дослідженням питань, пов'язаних із нормативно-правовим регулюванням відносин щодо самочинного будівництва та цивільно-правового режиму його об'єктів.

Дисертація складається з трьох розділів, об'єднаних у вісім підрозділів, висновків до них, загальних висновків, списку використаних джерел і додатків.

Перший розділ «Юридична природа самочинного будівництва» присвячено аналізу ретроспективи правового регулювання відносин, пов'язаних із правом на забудову і самочинним будівництвом, онтології будівництва як юридично значущої діяльності та самочинного будівництва як неправомірної діяльності.

У результаті ретроспективного погляду в минуле на хронологічній основі ключових етапів періодизації історії України встановлено, що відносини зі здійснення права на забудову, самочинного будівництва, самовільного зайняття земельної ділянки, добросусідства були об'єктом правового регулювання від часів Київської Русі. Правила щодо забудови земельних ділянок та відповідальність за їх порушення були встановлені і дійшли до нас у найвідоміших пам'ятках права відповідних історичних періодів («Законах XII таблиць», «Будівельному статуті», «Руській Правді»; «Саксонському зерцалі» XIII ст., «Литовських статутах» 1529, 1568 і 1588 рр.; «Правах, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р., «Зібрання малоросійських прав» 1807 р. та ін.), які заклали юридичні підвалини для майбутнього публічно- та приватноправового регулювання зазначених відносин.

У дисертаційному дослідженні обґрунтовано, що з'ясування юридичної природи самочинного будівництва крізь призму діяльнісного методологічного підходу відповідає онтології будівництва і є оптимальним теоретичним підходом у дослідженні цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва.

Зроблено висновок, що будівництво є юридично значущою діяльністю, тобто такою, яка в силу своєї соціально-економічної ролі і цінності перебуває під впливом права, охоплюється сферою дії його принципів і норм, і з оперттям на межі здійснення права на забудову може бути кваліфікована як правомірна чи неправомірна. Констатовано, що будівництво є законним способом здійснення низки суб'єктивних прав особи: права на житло, права власності на землю (земельну ділянку), права користування земельною ділянкою тощо, здійснення яких реалізується через «право на забудову» власників та користувачів земельної ділянки. Виокремлено, залежно від правового титулу, на якому існує право на забудову, такі його види: а) право на забудову, що ґрунтується на титулі права власності на землю; б) право на забудову, що ґрунтується на титулі суперфіцію; в) право на забудову, що ґрунтується на титулі постійного землекористування; г) право на забудову, що ґрунтується на титулі оренди.

Доведено, що самочинне будівництво являє собою негативний соціальний і правовий феномен, неправомірну діяльність (правопорушення, зловживання правом), яка спричиняє деструктивні наслідки, а тому відносини, які виникають у зв'язку зі здійсненням такого будівництва, є не тільки об'єктом регулятивної, а й охоронної функцій права.

Сформульовано визначення самочинного будівництва як правопорушення, яке є протиправним, суспільно шкідливим (суспільно небезпечним), умисним діянням у сфері містобудівної діяльності, що має тривалий характер, посягає на земельні відносини та/або встановлений порядок будівництва, суб'єктивні права інших осіб, за яке передбачено

юридичну (адміністративну, кримінальну, цивільно-правову) відповідальність.

Уперше запропоновано дефініцію самочинного будівництва як зловживання правом, що являє собою неправомірну, соціально шкідливу, недобросовісну діяльність (поведінку) власника або користувача земельної ділянки при здійсненні власного права на забудову в неприйнятний з погляду моралі і права спосіб і тягне за собою юридичні наслідки, встановлені законом.

У другому розділі *«Особливості цивільно-правового режиму різних самочинно зведених об'єктів нерухомості»* проведено комплексний аналіз поняття, ознак та класифікації об'єктів самочинного будівництва, поняття, структури та специфіки їх цивільно-правового режиму.

Уперше запропоновано визначення поняття «об'єкт самочинного будівництва» як самостійний об'єкт нерухомого майна штучного походження, що є результатом або процесом нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та відповідає ознакам самочинності. Зроблено висновок, що об'єкти самочинного будівництва як об'єкти цивільних прав є обмеженими в цивільному обороті, допоки право власності на такі об'єкти не буде визнано судом та зареєстровано. Наголошено, що ознака самостійності об'єктів самочинного будівництва має важливе юридичне значення для визнання права власності на них і означає, що такі об'єкти є самостійними об'єктами нерухомого майна за своїми індивідуально визначеними характеристиками та функціональним призначенням, мають статус головної речі.

Аргументовано, що інститут самочинного будівництва, хоч і знайшов своє місце в системі цивільного права, передусім для захисту права власності, не є цивільно-правовим у чистому вигляді, а відносини щодо самочинного будівництва не є типовими цивільними правовідносинами. Цей інститут є комплексним. Тож цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва є одним із правових вимірів цього феномену і

заснований на між галузевих зв'язках цивільного права. У складі цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва домінують публічні елементи (правові засоби).

Обґрунтовано, що мета цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва має двоїсту природу. Система правових засобів спрямована, по-перше, на захист права власності і на забезпечення у відносинах самочинного будівництва охоронюваного законом інтересу особи, об'єктом якого можуть виступати земельна ділянка, на якій здійснюється чи здійснене протиправне будівництво, або суміжна земельна ділянка, або власне самочинно збудований (будується) об'єкт, або об'єкт нерухомості на сусідній земельній ділянці, який зазнає впливу від такого будівництва; по-друге, на встановлення балансу між інтересами самочинного забудовника та інших осіб.

У дисертації сформульовано поняття цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва як спеціального правового режиму нерухомості з обмежувальною спрямованістю, що являє собою особливий порядок правового регулювання відносин стосовно об'єктів самочинного будівництва, установлений за допомогою системи правових засобів публічно- та приватноправового змісту, націлених на захист права власності та забезпечення балансу приватних та публічних охоронюваних законом інтересів.

Проведено критичний аналіз статті 376 ЦК України та інших актів законодавства України, за результатами якого внесені законодавчі пропозиції викласти ч. 1 ст. 376 ЦК України в такій редакції: «1. Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці особою за відсутності в неї права на відповідну земельну ділянку, або якщо право на земельну ділянку набуто особою не для цієї мети, або без належно затвердженого проекту чи виданого будівельного паспорта, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, або з

істотними порушеннями будівельних норм і правил, у тому числі з істотним відхиленням від проекту».

Третій розділ *«Забезпечення балансу інтересів у правовідносинах щодо об'єктів самочинного будівництва»* містить доктринальний аналіз питань щодо балансу інтересів у праві та його експлікації до правовідносин самочинного будівництва, зокрема при визнанні права власності (легітимації) на самочинно збудоване нерухоме майно за самочинним забудовником. У дисертаційному дослідженні доведено, що забезпечення балансу інтересів у правовідносинах самочинного будівництва є важливою метою в структурі цивільно-правового режиму об'єктів такого будівництва, оскільки в основі правової сутності балансу інтересів лежить категорія справедливості. Зроблено висновок, що баланс інтересів у правовідносинах щодо об'єктів самочинного будівництва означає пропорційність, справедливу рівновагу публічних та приватних інтересів, які зачіпаються таким будівництвом і є об'єктами правової охорони, а стан справедливого балансу забезпечується розумним співвідношенням обмежень, пріоритетів та комбінацій правових засобів.

Обґрунтовано, що законодавчий дозвіл на легітимацію самочинно зведеного нерухомого майна детермінований аксіологічним аспектом інституту власності, а тому як виняток із загальної заборони вмотивовує застосування такого правового засобу. Водночас наголошено, що оптимальним законодавчим підходом має бути не категорична заборона легітимації самочинного будівництва (як пропонується у законопроекті № 5655 від 11 червня 2021 р.), а посилення правового регулювання більш потужним «легітимаційним юридичним складом».

На основі вивчення наукових джерел українських учених та зарубіжного досвіду правового регулювання відносин самочинного будівництва (зокрема, Чеська Республіка, Боснія і Герцеговина, Сербія, Хорватія, Чорногорія) запропоновано вдосконалити ч. 3 ст. 376 ЦК України, закріпивши в ній, що право власності на самочинно збудоване нерухоме

майно за рішенням суду може бути визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умов: набуття самочинним забудовником на момент звернення до суду з позовом про визнання за ним права власності на самочинно збудоване нерухоме майно права на земельну ділянку, на якій здійснене самочинне будівництво, в обсязі, який дозволяє здійснити відповідне будівництво; відсутності порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва; згоди землевласника (землекористувача); відсутності істотних порушень будівельних та інших норм і правил; добросовісності забудовника.

Ключові слова: право на забудову, право власності на землю, межі здійснення цивільних прав, самочинне будівництво, об'єкти цивільних прав, правопорушення, зловживання правом, цивільно-правовий режим, баланс інтересів, легітимація.

SUMMARY

V. V. Nikitenko. Civil law regime of Unauthorized Construction objects. – Qualifying scientific work on the rights of a manuscript.

Doctoral Dissertation for the Degree of Doctor of Philosophy in the Field of Law 081. - Dragomanov Ukrainian State University, Kyiv, 2025.

This Qualification research work is a comprehensive scientific study of issues related to regulatory and legal regulation of relations regarding unauthorized construction and the Civil law regime of its objects.

The Doctoral Dissertation consists of three chapters, united into eight subchapters, conclusions to them, general conclusions, a list of references and appendices.

The first chapter, "The Legal Nature of Unauthorized Construction" is devoted to an analysis of the retrospective of legal regulation of relations related to the right to development and unauthorized construction, the ontology of construction as a legally significant activity and unauthorized construction as an illegal activity.

As a result of the retrospective look into the past on the chronological basis of the key stages of the periodization of the history of Ukraine, it was established that relations on the execution of the right to development, unauthorized construction, unauthorized occupation of a land plot and good neighborliness have been the subject to legal regulation since the times of Kyivan Rus. The rules of development of land plots and responsibility for their violation were established and handed down to us in the most famous legal monuments of the respective historical periods (Laws of the XII Tables, "Construction Statute", Russkaya Pravda; "Saxon Mirror" of the 13th century, Lithuanian statutes of 1529, 1568 and 1588; rights according to which the Malorussian people were judged in 1743, Collection of Malorussian rights of 1807, etc.), which laid the legal foundations for the future public and private law regulation of these relations.

The author has justified that the clarification of the legal nature of unauthorized construction through the prism of the activity-based methodological

approach corresponds to the ontology of construction and is the optimal theoretical approach to the study of the civil legal regime of unauthorized construction objects.

It was concluded that construction is a legally significant activity, i.e. an activity which, due to its socio-economic role and value, is under the influence of the law, falls within the scope of its principles and norms, and can be qualified as legal or illegal on the basis of the limits of the execution of the right to development. It has been established that construction is a legal way of executing a number of subjective rights of a person: the right to housing, the right to ownership of land (a land plot), the right to use a land plot, etc., the execution of which is carried out through the "right to development" of the owners and users of the land plot. Depending on the legal title on which the right of development is based, the following types are distinguished: a) the right of development on the basis of the title to ownership of the land plot; b) the right of development on the basis of the title to the superficies; c) the right of development on the basis of the title to the permanent use of the land plot; d) the right of development on the basis of the leasehold title.

It is proven that such construction represents a negative social and legal phenomenon, an unlawful activity (offense, abuse of law), which causes destructive consequences, and the relations that arise in connection with the implementation of such construction are not only the object of the regulatory, but also the protective function of law.

The definition of unauthorized construction is formulated as a violation of the law, which is an illegal, socially harmful (socially dangerous), culpable (intentional) act in the field of urban planning activity, which is ongoing, interferes with land relations and/or the established construction procedure, the subjective rights of other persons, for which legal (administrative, criminal, civil) liability is provided.

For the first time, the author of the dissertation proposes a definition of unauthorized construction as an abuse of the law, which is an illegal, socially

harmful, unscrupulous activity (behaviour) of the owner or user of a land plot, in the realization of the right of ownership to build in a manner that is unacceptable from the point of view of morality and law, and entails legal consequences established by law.

In the second section, "Peculiarities of the Civil Legal Regime of Various Unauthorized Real Estate Objects", a comprehensive analysis of the concept, characteristics and classification of unauthorized construction objects, the concept, structure and peculiarities of their civil legal regime, was carried out.

The author of the article has proposed for the first time a definition of the concept of "unauthorized construction object" as an independent real estate object of artificial origin which is the result or process of new construction, reconstruction, restoration, repairing and meets the criteria of unauthorized construction. It is concluded that unauthorized construction objects, as objects of civil rights, are restricted in civil transactions until the ownership of such objects is recognized and registered by a court.

The author has emphasized that the feature of independence of unauthorized construction objects is of great legal significance for the recognition of ownership of such objects and means that such objects are independent real estate objects by virtue of their individually defined characteristics and functional purpose and have the status of a main thing.

It is argued that although the institution of unauthorised construction has found its place in the civil law system, primarily for the protection of property rights, it is not a purely civil law institution, and relations relating to unauthorized construction are not typical civil law relations. It is a complex institution. Therefore, the civil law regime of unauthorized construction is one of the legal dimensions of this phenomenon and is based on the inter-branch relations of civil law. Public elements (legal means) dominate in the civil law regime of unauthorized construction.

It is justified that the purpose of the civil law regime of an unauthorized construction object has a dual nature: the system of legal remedies is aimed both at

protecting property rights and at ensuring the legally protected interest of a person in an unauthorized construction relationship, the subject of which may be the land plot on which an unauthorized construction is being or has been carried out, or an adjacent land plot, or an unauthorizedly constructed (is under construction) object itself, or a real estate object on an adjacent land plot is being affected by such construction, and at establishing a balance between the interests of an unauthorized constructor and other persons.

The dissertation formulates the concept of the civil regime of objects of unauthorized construction as a special legal regime of real estate of restrictive nature, which is a special procedure of legal regulation of relations concerning objects of unauthorized construction established with the help of a system of legal means of public and private law content aimed at protection of property rights and ensuring a balance of private and public interests protected by law.

The author has made a critical analysis of Article 376 of the Civil Code of Ukraine and other legislative acts of Ukraine, and on the basis of the results of which the author has made legislative proposals to reformulate Part 1 of Article 376 of the Civil Code of Ukraine as follows “1. A dwelling house, building, structure, other real estate is considered unauthorized construction if they were built or are being built on a land plot by a person in the absence of the right to the relevant land plot or if the right to the land plot was acquired by a person for other purposes, or without a duly approved project or issued construction passport, or without a relevant document entitling the person to perform construction work, or with significant violations of building codes and regulations, including significant deviations from the project.”

The third section "Ensuring the Balance of Interests in Legal Relations of Unauthorized Construction Objects" contains a doctrinal analysis of the issues related to the balance of interests in law and its explication to legal relations of unauthorized construction, in particular, when recognizing the ownership (legitimation) of unauthorized real estate by an unauthorized developer. The dissertation proves that ensuring the balance of interests in the legal relations of

unauthorized construction is an important goal in the structure of the civil law regime of such construction objects, since the legal essence of the balance of interests is based on the category of justice. It was concluded that the balance of interests in legal relations concerning the objects of unauthorized construction means proportionality, a fair balance of public and private interests affected by such construction and being the object of legal protection, and the state of fair balance is ensured by a reasonable ratio of restrictions, priorities and combinations of legal means.

The author of the article proves that the legislative permission to legitimize the unauthorized construction of real estate is determined by the axiological aspect of the property institute, and therefore, as an exception to the general prohibition, justifies the reasonableness of such legal remedy. At the same time, the author emphasizes that the optimal legislative approach should not be a categorical prohibition of legitimization of unauthorized construction (as proposed in the Draft Law No. 5655 of June 11, 2021), but rather a strengthening of legal regulation with a more powerful "legitimizing legal composition".

In particular, based on the study of scientific sources of Ukrainian scholars and foreign experience of legal regulation of unauthorized construction relations (in particular, the Czech Republic, Bosnia and Herzegovina, Serbia, Croatia, Montenegro), the author proposes to improve Part 3 of Art. 376 of the Civil Code of Ukraine, stipulating that the ownership of an unauthorized construction may be recognized by a court decision of a person who has carried out unauthorized construction on a land plot that was not allocated to him / her for this purpose, provided that: the unauthorized developer, at the moment of filing a claim for recognition of his / her ownership of unauthorized real estate, has acquired the right to the land plot on which the unauthorized construction was carried out, to the extent that it allows for the relevant construction; there is no violation of the rights or legitimate interests of other persons by the fact of unauthorized construction; consent of the landowner (land user); no significant violations of construction and other regulations and rules have occurred; the developer has acted in good faith.

Keywords: right to development, land ownership, limits of civil rights, unauthorized construction, objects of civil rights, crimes, abuse of law, civil regime, balance of interests, legitimation.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Нікітенко В. В. Межі здійснення права на забудову як вимір правомірності будівництва. *Нове українське право*. Вип. 5. 2023. С. 25–31. DOI <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.5.4>

2. Нікітенко В. В. Самочинне будівництво як зловживання правом на забудову. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 11. С. 174–176. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-11/38>

3. Нікітенко В. В. Поняття цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва. *Київський часопис права*. 2024. № 2. С. 76–82. DOI <https://doi.org/10.32782/klj/2024.2.11>

4. Нікітенко В. В. Баланс інтересів при легітимації самочинно збудованого нерухомого майна. *Науковий часопис Українського державного університету імені Михайла Драгоманова*. Серія 18. Право. 2024. № 43. С. 40–48. DOI <https://doi.org/10.31392/NPU-nc.series18.2024.43.06>

Наукові праці, в яких відображена апробація матеріалів дослідження:

5. Нікітенко В. В. Обмеження здійснення орендарем права на забудову земельної ділянки у зв'язку з дією в Україні воєнного стану. *Регламентация договорних відносин в умовах воєнного стану*: збірник матеріалів науково-практичного семінару для молодих вчених, аспірантів та студентів (м. Київ, 05 жовтня 2023 р.). Одеса: Видавництво «Юридика», 2023. 140 с. С. 105 – 108.

6. Нікітенко В. В. Об'єкт самочинного будівництва як самостійний об'єкт нерухомого майна. *Стан і засади реформування цивільного та житлового законодавства України*: матеріали XXII наук.-практ. конф., присвяч. 102-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН

УРСР, ректора Харківського юридичного інституту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (Харків, 9 лют. 2024 р.). – Харків : ЕКУС, 2024. – 294 с. С. 219 – 222.

7. Нікітенко В. В. Істотне порушення будівельних норм і правил як ознака самочинного будівництва. *Трансформація правової системи України: виклики сучасності*: матеріали II Всеукр. наук.-практ. конф., м. Київ, 17 грудня 2024 р. – Київ: Вид-во УДУ імені Михайла Драгоманова, 2024. – 514 с. С. 165–168. DOI: https://doi.org/10.31392/UDU-Vn-pk_NNIPiP_2024

ЗМІСТ

АНОТАЦІЯ.....	2
ЗМІСТ.....	16
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ.....	18
ВСТУП.....	19
РОЗДІЛ 1. ЮРИДИЧНА ПРИРОДА САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА.....	31
1.1. Ретроспектива правового регулювання відносин, пов'язаних зі здійсненням права на забудову і самочинним будівництвом	31
1.2. Будівництво як юридично значуща правомірна діяльність.....	46
1.3. Самочинне будівництво як неправомірна діяльність.....	67
Висновки до першого розділу.....	88
РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕЖИМУ РІЗНИХ САМОЧИННО ЗВЕДЕНИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ...	91
2.1. Ознаки та класифікація об'єктів самочинного будівництва.....	91
2.2. Поняття та структура цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва.....	115
2.3. Цивільно-правовий режим різних за ознаками самочинності об'єктів будівництва.....	127
Висновки до другого розділу.....	181
РОЗДІЛ 3. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БАЛАНСУ ІНТЕРЕСІВ У ПРАВОВІДНОСИНАХ ЩОДО ОБ'ЄКТІВ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА.....	186
3.1. Баланс інтересів у праві: основні аспекти принципу та правові основи його експлікації до правовідносин щодо об'єктів самочинного будівництва.....	186
3.2. Баланс інтересів при визнанні права власності (легітимації) на самочинно збудоване нерухоме майно за самочинним забудовником.....	200
Висновки до третього розділу.....	211

ВИСНОВКИ.....	213
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	221
ДОДАТКИ.....	252

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

БНіП	Будівельні норми і правила
ВС	Верховний Суд
ВСУ	Верховний Суд України
ВССУ	Вищий спеціалізований суд з розгляду цивільних і кримінальних справ
ДБН	Державні будівельні норми України
ДІАМ	Державна інспекція архітектури та містобудування України
ЄСПЛ	Європейський суд з прав людини
ЖК України	Житловий кодекс України
ЗК України	Земельний кодекс України
КК України	Кримінальний кодекс України
КУпАП	Кодекс України про адміністративні правопорушення
НК 018:2023	Національний класифікатор будівель і споруд
ООН	Організація Об'єднаних Націй
ОСБ	об'єкт самочинного будівництва
ст.	стаття
ПК України	Податковий кодекс України
ЦК України	Цивільний кодекс України
ЦСР	Цілі сталого розвитку
SDGs	Sustainable Development Goals

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Будівництво відіграє важливу роль в економічному і соціальному розвитку держави. Спорудження нових, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт наявних об'єктів нерухомості – це не тільки технологічні, технічні, організаційно-виробничі та інші будівельні процеси «архітектурного народження», а й відображення юридично значущого аспекту будівництва як правомірної або протиправної діяльності.

Правомірне будівництво позитивно впливає на економічний і соціальний розвиток держави й суспільства, сприяє розквіту інфраструктури міст і сіл, забезпеченню житлових потреб громадян, упорядкуванню територій, слугує досягненню цілей сталого розвитку (SDGs). Україна, підтримуючи проголошені резолюцією Генеральної Асамблеї ООН від 25 вересня 2015 р. № 70/1 Глобальні цілі сталого розвитку до 2030 року та результати їх адаптації з урахуванням специфіки свого розвитку, що викладені в Національній доповіді «Цілі сталого розвитку: Україна», взяла на себе відповідальність забезпечувати дотримання ЦСР України на період до 2030 року. Серед визначених Указом Президента України від 30 вересня 2019 р. № 722/2019[216] ЦСР дотичними до будівництва є: створення стійкої інфраструктури, сприяння всеохопній і сталій індустріалізації та інноваціям; забезпечення відкритості, безпеки, життєстійкості й екологічної стійкості міст, інших населених пунктів; забезпечення переходу до раціональних моделей споживання і виробництва та ін.

Натомість самочинне будівництво є негативним соціальним і правовим феноменом і попри різні причини його виникнення та існування, у сучасному праві розглядається як протиправна діяльність. Деструктивні наслідки самочинного будівництва зачіпають широкий спектр приватних і публічних інтересів фізичних, юридичних осіб, держави у сферах економіки, соціальних, екологічних відносин, особистої і громадської безпеки тощо.

Тож відносини, пов'язані із самочинним будівництвом, виступають об'єктом охоронної функції права, а посилений контроль за таким будівництвом є перманентним завданням держави і суспільства.

З огляду на це проблема самочинного будівництва постійно перебуває у фокусі наукової уваги вчених-правників. Сучасні дослідження в галузі права демонструють багатоаспектність цієї проблеми і доводять її міжгалузеву актуальність. Так, огляд наукових розвідок засвідчив, що вказану проблему активно вивчали з теоретико-методологічних позицій адміністративного, будівельного, господарського, екологічного, земельного, кримінального права та кримінології.

Вагомі наукові результати відповідних досліджень відображені, зокрема, у працях М. І. Балаценка, М. Р. Гарата, В. М. Захарчука, І. В. Ігнатенко, О. О. Квасніцької, І. В. Мироненка, І. М. Миронець, А. М. Мірошниченка, Р. О. Мовчана, А. М. Мороз, Д. І. Найди, В. В. Носіка, О. М. Пащенко, О. В. Савицького, В. І. Термецького, О. А. Халабуденка, В. А. Ціленка та інших науковців.

Загально теоретичну базу дисертаційного дослідження, без якої неможливо здійснити ґрунтовний доктринальний та історичний аналіз окресленої проблеми, склали наукові та науково-навчальні джерела, зокрема, під авторством О. О. Барабаш, Б. С. Бачура, Є. В. Білозьорова, М. Ю. Бурдіна, Н. Л. Буроменської, Є. О. Васильєва, О. В. Веренкіотової, Г. П. Гуменюк, О. Я. Гуняка, Д. О. Давидова, Ю. О. Євтошук, О. В. Зайчука, Л. І. Заморської, В. М. Іванова, В. С. Ковальського, М. І. Козюбри, Ю. В. Кондратенко, Х. В. Майакут, О. О. Мілетич, Т. О. Остапенка, І. І. Павлюкова, О. В. Петришина, С. П. Погребняка, Т. Т. Полянського, О. Я. Рогача, Г. В. Свириденко, І. О. Соколової, А. М. Третьяка, А. І. Троцької, А. О. Штанька та інших українських учених.

Цивілістичний контекст проблеми самочинного будівництва становить не менш вагому частину наукового дискурсу, відіграючи надзвичайно важливу роль у теоретичному розв'язанні цієї проблеми. Адже її осердя

лежить у площині стрижневих для національної правової системи України та її приватноправової сфери інститутів права власності, цивільних обов'язків, меж здійснення цивільних прав, цивільно-правової відповідальності, судового захисту цивільних прав та інтересів, принципів справедливості, добросовісності і розумності тощо. У зв'язку з цим дисертаційне дослідження ґрунтується на теоретико-методологічній основі сучасної науки цивільного права України та наукових працях І. Е. Берестової, М. М. Великанової, І. В. Венедіктової, Д. В. Горбася, М. К. Галянтича, О. С. Губаря, О. В. Дзери, К. В. Зубенка, О. В. Ільківа, О. О. Кота, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика, Ю. В. Мици, О. О. Отраднової, С. О. Погрібного, З. В. Ромовської, М. М. Сібільова, І. В. Спасибо-Фатєєвої, М. О. Стефанчука, Т. Є. Харитонової та інших цивілістів.

З-поміж цивілістичної наукової літератури важливими є наукові праці, які на рівні фундаментальних досліджень присвячені цивільно-правовим аспектам проблеми самочинного будівництва. Йдеться, зокрема, про дисертації С. О. Зубкова «Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно» (2010), В. О. Кутателадзе «Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України» (2010), А. С. Савченко «Незавершене та самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин» (2012), В. Ю. Терещенко «Цивільно-правові наслідки самочинного будівництва» (2015), В. С. Ткаченка «Цивільно-правове регулювання відносин із самочинного будівництва» (2019), К. Д. Пономаренка «Належне здійснення права на забудову земельної ділянки» (2021).

Водночас, попри вагомі наукові результати, досягненні за наслідками відповідних правових досліджень та які, безумовно, мають важливе теоретико-прикладне значення, слід визнати, що сучасне цивільно-правове регулювання відносин щодо самочинного будівництва ще є недосконалим і не вирішує проблеми «самобуду». За чинного правового регулювання таке будівництво лишається привабливим нелегітимним способом задоволення

різних публічних та приватних інтересів зацікавлених осіб, однак натомість має стати соціально неприйнятним і не вигідним з погляду права. Тож на нинішньому етапі сучасна українська цивілістика повинна продовжувати і розширювати доктринальний критичний аналіз цієї проблеми з урахуванням актуальних потреб юридичної науки, новітніх змін національного законодавства України, тенденцій розвитку вітчизняної судової практики його застосування, релевантної практики ЄСПЛ та позитивного зарубіжного досвіду. При цьому вбачається, що складний феномен самочинного будівництва необхідно досліджувати з позицій комплексного підходу, пов'язаного із застосуванням категорії правового (цивільно-правового) режиму, оскільки зміст і структура цієї правової категорії дозволяє всебічно розглянути окреслену проблему, системно підійти до її вирішення і досягти бажаного стану правового регулювання відповідних суспільних відносин.

Мета і завдання дослідження. *Метою* дисертаційного дослідження є вироблення обґрунтованих теоретичних підходів щодо поняття, структури та вдосконалення цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва в Україні, рекомендацій щодо підвищення якості правової легітимації таких об'єктів.

Відповідно до цієї мети визначено такі *завдання*:

- дослідити ретроспективу нормативно-правового регулювання відносин щодо здійснення права на забудову і самочинного будівництва;
- проаналізувати юридичну природу самочинного будівництва через призму діяльнісного методологічного підходу;
- визначити доктринальне поняття, ознаки та сучасну класифікацію об'єктів самочинного будівництва, надати їм юридичну характеристику;
- з'ясувати поняття та структуру цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва;
- схарактеризувати особливості і зміст цивільно-правового режиму різних за ознаками самочинності об'єктів будівництва;

- виокремити місце принципу балансу інтересів у структурі цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва;
- визначити правові основи експлікації принципу балансу інтересів у праві до правовідносин щодо об'єктів самочинного будівництва;
- вивчити судову практику застосування принципу балансу інтересів у справах про самочинне будівництво;
- порівняти нормативно визначені умови визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно в Україні та окремих зарубіжних країнах;
- напрацювати пропозиції з удосконалення законодавства України щодо поняття і ознак самочинного будівництва, надати рекомендації щодо вдосконалення легітимізаційного юридичного складу визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно.

Об'єктом дисертаційного дослідження є самочинне будівництво як протиправна діяльність (процес) і соціально-правовий феномен (явище).

Предметом дисертаційного дослідження є цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертаційного дослідження на різних його етапах та відповідно до мети і завдань є сукупність філософських, загальнонаукових та спеціальних юридичних методів, їх поєднання, а саме: *аксіологічного*, використання якого сприяло виявленню ціннісних аспектів будівельної діяльності, балансу інтересів у відносинах самочинного будівництва та легітимізації самочинно збудованих об'єктів нерухомості (підрозділи 1.2, 3.1, 3.2); *герменевтичного*, який був застосований з метою інтерпретації юридичних текстів (нормативно-правових актів України, законопроектів, національних судових рішень, актів ЄСПЛ, законодавства зарубіжних країн) у контексті окресленої проблеми (підрозділи 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2); *діалектичного*, використання якого(за допомогою поєднання таких логічних прийомів, як аналіз і синтез, індукція і дедукція, класифікації, узагальнення тощо)дозволило

проаналізувати теоретичні погляди на це явище дослідників у галузі права, визначити зв'язок проблеми самочинного будівництва з дотичними до неї науковими проблемами вітчизняної цивілістики; дослідити самочинне будівництво як соціально-правовий феномен, визначити юридичну природу самочинного будівництва, виявити його ознаки, форми та відмінності як протиправної діяльності, сформулювати загальні ознаки об'єктів самочинного будівництва, провести їх класифікацію, здійснити експлікацію поняття балансу інтересів у правовідносинах щодо об'єктів самочинного будівництва, забезпечити логічність висновків та результатів дисертаційного дослідження на всіх його етапах (підрозділи 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, висновки); *історико-правового* – у дослідженні ретроспективи правового регулювання відносин щодо здійснення права на забудову і самочинного будівництва (підрозділ 1.1); *моделювання*, що дав змогу сформулювати пропозиції щодо вдосконалення законодавства України з питань самочинного будівництва; *порівняльно-правового*, який виступив необхідним методологічним інструментом для поглибленого уявлення про зарубіжний досвід нормативно-правового визначення умов легітимації об'єктів самочинного будівництва (підрозділ 3.2); *системно-діяльнісного підходу*, застосування якого дозволило проаналізувати самочинне будівництво як юридично значущу діяльність, визначити її ознаки (підрозділи 1.2, 1.3); *системно-структурного аналізу*, за допомогою якого виокремлено цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва із системи правових режимів, визначено його структуру та особливості (підрозділи 2.2, 2.3); *формально-юридичного*, що забезпечив логічне осмислення правового змісту ознак самочинності об'єктів нерухомості, сприяв вирішенню термінологічних завдань дослідження, зокрема визначення дефініцій «об'єкти самочинного будівництва», «цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва», тлумачення терміна «проект», категорії «істотність порушення будівельних норм і правил» у контексті статті 376 ЦК України, визначення

змісту принципу балансу інтересів у відносинах самочинного будівництва тощо(підрозділи 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 3.1).

Правовою основою дослідження є Конституція України, акти міжнародного права, законодавчі акти (ЖК України, ЗК України, КК України, КУпАП, ЦК України, Закони України «Про архітектурну діяльність», «Про благоустрій населених пунктів», «Про будівельні норми», «Про землеустрій», «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності», «Про охорону земель» тощо), підзаконні акти – укази Президента України, акти Кабінету Міністрів України та центральних органів виконавчої влади (Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Міністерства юстиції України та ін.) тощо.

Емпіричною та інформаційною базою дослідження стали результати вивчення судових рішень України у цивільних та адміністративних справах про самочинне будівництво, практика ЄСПЛ, проекти актів законодавства України, довідкові та енциклопедичні видання.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що дисертація є першим у вітчизняній науці цивільного права комплексним дослідженням проблеми самочинного будівництва в Україні з теоретичних позицій правової категорії цивільно-правового режиму. У роботі всебічно розкрито юридичну природу самочинного будівництва як протиправної діяльності та визначено особливості цивільно-правового режиму його об'єктів, запропоновано нові шляхи вдосконалення правового регулювання відповідних відносин.

Наукова новизна отриманих результатів конкретизується в основних наукових положеннях, які виносяться на захист:

вперше:

- визначено поняття об'єкта самочинного будівництва як самостійного об'єкта нерухомого майна штучного походження, що є результатом

(збудований) або процесом (будується) нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та відповідає ознакам самочинності, які встановлені законом;

- сформульовано визначення самочинного будівництва як зловживання правом, що являє собою неправомірну, соціально шкідливу, недобросовісну діяльність (поведінку) власника або користувача земельної ділянки у здійсненні власного права на забудову в неприйнятний з погляду моралі і права спосіб, і тягне за собою юридичні наслідки, встановлені законом;

- обґрунтовано теоретичну структуру цивільно-правового режиму ОСБ як систему таких елементів: 1) об'єкт – власне ОСБ; 2) суб'єкти – власники та користувачі земельних ділянок, держава в особі органів державної влади, які уповноважені на здійснення правосуддя (суди), управління у сфері містобудівної діяльності, архітектурно-будівельного контролю та нагляду, інші особи; 3) зміст – система правових засобів, за допомогою якої забезпечується особливий порядок правового регулювання майнових відносин щодо ОСБ; 4) мета;

- доведено тезу про те, що баланс інтересів у правовідносинах щодо ОСБ означає пропорційність, справедливу рівновагу публічних та приватних інтересів, які зачіпаються самочинним будівництвом і є об'єктами правової охорони та захисту, а стан справедливого балансу забезпечується розумним співвідношенням обмежень, пріоритетів та комбінацій правових засобів;

удосконалено:

- визначення поняття самочинного будівництва як правопорушення, що являє собою протиправне, суспільно шкідливе (суспільно небезпечне), винне (умисне) діяння у сфері містобудівної діяльності, яке має тривалий характер, посягає на земельні відносини та/або встановлений порядок будівництва, суб'єктивні права інших осіб і за яке передбачено юридичну (адміністративну, кримінальну, цивільно-правову) відповідальність;

- визначення права власника на забудову земельної ділянки (ч. 1 ст. 375 ЦК України), під яким мається на увазі законодавчо забезпечена можливість (правомочність) власника, що реалізується в установленому порядку та межах, зводити (споруджувати) на своїй земельній ділянці будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво іншим особам;

- цивільно-правове регулювання самочинного будівництва, зокрема ч. 1 ст. 376 ЦК України, яку запропоновано викласти в такій редакції:

«1. Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці особою за відсутності в неї права на відповідну земельну ділянку, або якщо право на земельну ділянку набуто особою не для цієї мети, або без належно затвердженого проекту чи виданого будівельного паспорта, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил, у тому числі з істотним відхиленням від проекту»;

- легітимаційний юридичний склад визнання за самочинним забудовником права власності на збудоване нерухоме майно та положення ч. 3 ст. 376 ЦК України, запропонована редакція якої передбачає, що:

«3. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умов:

1) набуття самочинним забудовником на момент звернення до суду з позовом про визнання за ним права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, права на земельну ділянку, на якій здійснене самочинне будівництво, в обсязі, який дозволяє здійснити відповідне будівництво;

2) відсутності порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва;

3) згоди землевласника (землекористувача);

4) відсутності істотних порушень будівельних та інших норм і правил.

Суд при цьому бере до уваги, чи є забудовник добросовісним»;

набуло подальшого розвитку:

- доктринальна інтерпретація права на забудову та меж його здійснення, які окреслені правовими обмеженнями, обмеженнями і обтяженнями прав на землю, обов'язками власників і користувачів земельних ділянок;

- теоретична класифікація об'єктів самочинного будівництва, які умовно розподілені за такими критеріями: 1) вид будівництва; 2) тип споруди; 3) цільове призначення будівель; 4) ступінь будівельної готовності; 5) клас наслідків (відповідальності); 6) ознаки самочинності;

- теза про те, що відповідно до національного законодавства України штучно створені земельні ділянки можуть виступати ОСБ;

- положення про ознаки самочинності ОСБ, які посідають самостійне місце в системі правових засобів цивільно-правового режиму ОСБ і мають подвійне функціональне значення: по-перше, є засобами, які забезпечують нормативне поняття ОСБ та їх склад, по-друге, виступають засобами-заборами, адже закріплюють умови, за яких реалізація суб'єктивного права на забудову не дозволяється (заборонена);

- теоретичні напрацювання щодо поняття цивільно-правового режиму ОСБ, яке запропоновано визначати як спеціальний правовий режим нерухомості обмежувальної спрямованості, що являє собою особливий порядок правового регулювання відносин стосовно ОСБ, установлений за допомогою системи правових засобів публічно- та приватноправового змісту, націлених на захист права власності та забезпечення балансу приватних і публічних охоронюваних законом інтересів;

- пропозиції щодо вдосконалення окремих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертації висновки та пропозиції можуть бути використані у:

– *нормотворчій діяльності* – для розвитку і вдосконалення цивільного законодавства України, а також з питань містобудівної діяльності;

– *науково-дослідній сфері* – як сучасне теоретико-методологічне підґрунтя для подальших наукових досліджень проблем самочинного будівництва;

– *правозастосовній діяльності* судових та інших органів – при вирішенні спорів про самочинне будівництво, здійсненні діяльності у сфері місцевого самоврядування, технічній інвентаризації об’єктів нерухомого майна тощо (акти впровадження від 28 лютого 2025 р. № 02-10/034-25, № 98 від 26 лютого 2025 р.);

– *навчальному процесі* – у викладанні курсу «Цивільне право України», «Адміністративне право України», спецкурсів з актуальних проблем цивільного права, у підготовці підручників, навчальних посібників і методичних рекомендацій (довідка про впровадження результатів дисертаційного дослідження від 23 квітня 2025 р. №302).

Апробація матеріалів дисертації. Результати дослідження були апробовані у виступах на національних науково-практичних заходах: науково-практичному семінарі «Регламентация договорных отношений в условиях военного stanu» (м. Київ, 05 жовтня 2023 р.); науково-практичній конференції «Стан і засади реформування цивільного та житлового законодавства України», присвяченій 102-й річниці з дня народження доктора юридичних наук, професора, члена-кореспондента АН УРСР, ректора Харківського юридичного інституту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (м. Харків, 9 лютого 2024 р.); науково-практичній конференції «Трансформація правової системи України: виклики сучасності» (м. Київ, 17 грудня 2024 р.).

Структура та обсяг дисертації. Робота складається з анотації, змісту, переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, логічно об’єднаних у вісім підрозділів, висновків до розділів, загальних висновків, списку використаних джерел (271 найменування на 30-ти сторінках) і додатків на 7-

ми сторінках. Загальний обсяг дисертації становить 258 сторінок, з них основного тексту – 220 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ЮРИДИЧНА ПРИРОДА САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

1.1. Ретроспектива правового регулювання відносин, пов'язаних зі здійсненням права на забудову і самочинним будівництвом

Необхідною методологічною передумовою пізнання нинішніх проблем правового регулювання відносин щодо самочинного будівництва в Україні виступає погляд в історичне минуле. Застосування в правовому дослідженні історичного методу забезпечує глибше розуміння природи та юридичної характеристики феномену самочинного будівництва.

Засадничі положення, дотичні до проблеми самочинного будівництва, закладалися в найдавніші часи розвитку людства та дійшли до нас в окремих пам'ятках права. Загальновизнаним серед науковців є те, що відправною точкою дослідження самочинного будівництва є римське приватне право.

Історичний аспект самочинного будівництва і дотичних до нього відносин досліджувався в працях Г. П. Гуменюк, І. В. Мироненка, А. М. Мірошніченка, Р. О. Мовчана, К. Д. Пономаренка, А. С. Савченко та інших науковців.

Дослідники традиційно пов'язують витoki теми самочинного будівництва з періодом римського права. За твердженням А. І. Троцької, «...ідеї та норми римського права прямо й опосередковано впливали і впливають на формування європейської культури та розвиток національних законодавств...» [245, с. 4], а саме римське право має «позачасове значення...для сучасного європейського приватного права» [245, с. 10].

Як зазначають науковці, «...результати самочинного будівництва римські юристи трактували двояко: з одного боку – безперечне порушення прав власника земельної ділянки, а з іншого – один із випадків надходження майна у володіння власника земельної ділянки» [227, с. 33; 244, с. 15]. І «подібні випадки розглядалися римськими юристами як основа придбання права власності, а саме як прирощення (з'єднання) речей, причому з'єднання

рухомої речі (будівельних матеріалів) з нерухомою (земельною ділянкою) у формі зведення будови» [229, с. 3]. Тож оскільки «право на земельну ділянку мало пріоритетний характер перед правом зведеної на ній будівлі, будова розглядалася як складова частина земельної ділянки...тобто правова доля землі визначала правову долю будови» [227, с. 33]. Це відповідало конструкції «*inaedificatio*» – «...дім, збудований на чужій земельній ділянці, належить власнику цієї ділянки» [84, с. 24].

У науковій літературі зазначено, що «наслідки прирощення майна (*inaedificatio*) могли виникнути в двох випадках: якщо власник землі самовільно використав для будівництва чужі матеріали, а також якщо хто-небудь звів будову зі свого матеріалу на чужій землі. У будь-якому випадку, «якщо на землі побудований будинок з чужого матеріалу, то цей будинок як ціле визнається частиною землі, а не самостійною річчю – *superficies solo cedit*, і надходить як володіння за правом прирощення – *accessio* – у власність землевласника. Але оскільки матеріал, з якого побудовано будинок, не змінює своєї субстанції і не є невід'ємним, то власність на матеріал не припиняється остаточно і може проявитися практично після руйнування будинку: тоді власникові матеріалу дозволяється віндиціювати його. Вимагати руйнування будівлі власник матеріалу не може; замість цього він може пред'явити особливий зобов'язальний позов – *actio de tigno juncto* про відшкодування йому подвійної ціни матеріалів, спожитих на будову не з його волі, за вже зведену будівлю» [243, с. 15-16].

І. В. Мироненко зазначає, що «...Закони XII таблиць містили ряд правил щодо забудови земельних ділянок, встановлених з метою впорядкування земельних сусідських відносин... Для міських земельних ділянок існувала заборона зводити будови вище встановленої висоти, закриваючи таким чином світло сусідам... Не обійшов давньоримський законодавець і питання розмежування сусідніх земельних ділянок: поземельні володіння відділялись одне від одного межами в 5 футів ширини, що не могли забудовуватися...» [95, с. 58].

Вивчаючи розвиток адміністративно-правового регулювання будівельної галузі України, дослідники констатують, що в правових пам'ятках Київської Русі закладалися юридичні підвалини адміністративно-правового забезпечення нормування в будівництві, зокрема в XI ст. прийнято «Будівельний статут» – перший кодифікований акт будівельного процесу, а норми міри й ваги у будівництві знаходимо в грамотах князів та в «Руській правді» [101, с. 40].

У «Руській правді», як зазначають історики, ще не йдеться про власність на землю [57, с. 72]. Водночас у цій пам'ятці, підкреслює Р. О. Мовчан, «чітко простежується намагання законодавця, котрим найчастіше виступав князь, захистити право на землю» [99, с. 14], порушення якого «визнавалися різновидом саме майнових посягань» [100, с. 86].

Запровадження нових правових норм користування землею відбувалося за допомогою Магдебурзького права (набувало поширення у XIV - XV ст.ст. [244, с. 14]). Так, у «Саксонському зерцалі», як зауважує І. В. Мироненко, «ряд положень даної пам'ятки права, що були розміщені в Книзі другій частини «Земське право» (Landrecht) регламентували питання розмежування суміжних володінь, включаючи облаштування межових знаків (ст. 50), закріплення обов'язку встановлення огорож подвір'я (§ 2 ст. 49) та визначення правових наслідків відсутності огорож володіння (§ 5 ст. 47, § 2 ст. 49). Інша група положень регламентувала питання дотримання наявних меж, включаючи облаштування стоків з дахів (§ 1 ст. 49), стічних стоків (§ 3 ст. 51), а також розростання рослин (ст. 52)» [95, с. 25].

Г. П. Гуменюк зазначає, що в «Саксонському зерцалі» було «багато приписів стосовно несільськогосподарського землекористування – аж до зв'язку з проблемами будівництва: про розміщення небезпечних або неприємних для сусідів споруд на визначеній відстані від сусідських земельних ділянок, парканів та ін. (ЗП II, 49,1; 51, 1–3); раціональне розміщення базарів (ЗП III, 66,1); ширину доріг (ЗП II, 59, 3); судові дозволи на побудову замків, міських стін, валів, веж, будинків і под. (ЗП III, 66 та ін.),

а також на їх знесення (ЗП III, 66, 4; 68, 1); обмеження права землекористування (ЗП I, 35,1; III, 66, 3); установлення виключного права держави на корисні копалини (ЗП I, 35,1) [28, с. 88-89].

Грунтовою кодифікацією, що об'єднувала земське та звичаєве право, постав «Статут Великого князівства Литовського» (1529 р.), який містив окремий розділ 8 «Про земельні суди, про кордони і межі, про копи», присвячений регулюванню земельних відносин [95, с. 24-25].

Литовські статuti фіксували такі речові права: право власності; володіння (держання, посідання); застава; емфітевзис; сервітути [88, с. 90]; встановлювали правила добросусідства щодо розташування будинку, стіни, рову, склепу, льоху, хліва, огороження ділянок та ін. [98, с. 47].

Найважливішим історичним джерелом права, що «став результатом майже 15-річної праці кращих правників Гетьманщини» [182, с. 10], виступає відомий в історії «Кодекс українського права» [182, с. 10] під назвою «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р. (далі - «Права»). «Права» містили детальну регламентацію сусідських відносин, зокрема в частині правил розміщення на земельній ділянці будівель, споруд, огорож [98, с. 53].

Як показав аналіз Артикулу 13 Глави 19, цим документом дозволялося кожному вільно зводити на своїй землі будинок без шкоди сусідньому будинку. Особливо заборонялося облаштовувати вікна на чужий двір, через які могли викидатися всілякі нечистоти. За потреби освітлення своїх «хором» дозволялося розміщувати вікна вгорі під стелею, а не на звичному для цього місці. Не дозволялося також нічого прибудовувати до стіни сусіда [182, с. 342].

Артикул 15 Глави 19 «Прав» регулював будівництво стіни на межі між будинками та сусідських будинків поблизу межевої стіни [182, с. 343]. Тобто «при здійсненні забудови слід було відступати від межі: при будівництві кам'яної стіни – на одну стопу, кам'яного будинку – дві стопи, колодязя – на аршин від дерев'яної стіни чи плота і на п'ять аршинів – від кам'яної стіни. Заборонялось здійснювати підкопи під сусідню ділянку, які завдавали шкоду

її володільцю» [95с. 36]. Артикул 17 Глави 19 «Прав» закріплював правило, що у разі будівництва на чужій землі «мимо волі і відома правильного володільця», така будова лишається при володільцеві землі [182,с. 344].

Також, як пише Т. О. Остапенко, «регулювалися відносини на випадок заволодіння чужою землею і будівництва на ній хоромів. Із цього приводу у Гетьманщині існувало правило: «...хто б вільно чужою сусідською землею заволодів і про це буде доведено в суді, така особа не тільки чужу землю, а й свою власну землю у тому розмірі, якому володіла чужою, повинна віддати власнику землі, якою незаконно заволоділа» [118, с. 134].

А. С. Савченко узагальнює, що «на початку XVIII століття, в законодавстві простежується тенденція звільнення права власності на землю від обтяжень, які витікають із забудови земельної ділянки. Була зроблена спроба усунення конкуренції права між двома особами (власника землі і забудовника) на одну забудовану ділянку. Саме Межова інструкція Катерини II від 25 травня 1766 року (глава VIII, §11; глава XXV, §15, 16, 18, 20) передбачала ліквідацію конкуруючих прав власника земельної ділянки та забудовника, але не на користь власника ділянки, а на користь забудовника, який зобов'язувався виплатити власник у вартість землі під спорудою, в наслідок чого він ставав єдиним власником ґрунту та його поверхні» [227, с. 35].

Згадаємо й таку пам'ятку права цього періоду, як «Зібрання малоросійських прав» 1807 р. (далі – «Зібрання»). В історико-правових працях зауважено, що «Зібрання» є «проектом першого цивільного кодексу України» [4, с. 169], яким регулювалися й земельні відносини. «Зібрання», зазначає Р. О. Мовчан, «у порівнянні зі своїм попередником (тобто «Правами» – уточнено нами – В. Н.) відзначається кращою систематизованістю та більш детальним регулюванням суспільних відносин, у тому числі й щодо захисту прав на землю» [99, с. 20].

Аналогічно «Правам», у § 24 Розділу XII «Зібрання» закріплювалося положення про те, що в разі зведення чогось на чужій землі, це зведене

належатиме володарю землі [53, с. 118]. У § 44 цього Розділу містилося положення про безпеку сусідських будівель, що розташовані поряд «объ одной стѣны». У разі виникнення такої небезпеки, сусід мав право просити у судді відшкодування збитків, а якщо сусід будинку на таке не погоджується, то мав право просити віддати будинок у володіння скаржника [53, с. 122].

Досліджуючи еволюцію правового регулювання земельних сусідських відносин, І. В. Мироненко зазначає, що «на українських землях у першій половині ХІХ ст. завершується ліквідація національної правової системи і на всій території України набуває чинності загальноімперське законодавство. Так, у 1840 р. на Лівобережну, а в 1842 р. і на Правобережну Україну було поширено дію «Зводу законів Російської імперії» (1832 р.) (далі – «Звід») [95, с. 39].

У «Зводі» був закріплений такий спосіб придбання права власності як забудова [243, с. 18]. Праву забудови було присвячено «Восьме відділення» (ст. ст. 542¹⁻²⁷) [49, с. 81-84]. Виходячи з положень вказаних статей «Зводу», право забудови надавалося власником іншій особі на підставі договору «земельної ділянки», мало строковий (від 36 до 99 років) та оплатний характер. Воно могло переходити у спадщину та в межах строку дії цього права відчужуватися, у тому числі шляхом проведення торгів. Указане право забудови обтяжувалося борговими зобов'язаннями, а також правами приватної участі (сервітутами). Право забудови поширювалося на ту частину земельної ділянки, яка хоч і не була призначена під будівлю (споруду), проте мала слугувати самій забудові. Право забудови могло надаватися тільки тій особі, яка мала право набуття нерухомого майна у відповідній місцевості. У «Зводі» встановлювалися спеціальні, у т.ч. дозвільні, правила надання особі права забудови на окремих видах земель: що належали міським поселенням, на казенних землях, на заповідних, майоратних маєтках тощо [243].

Окреме правове регулювання у «Зводі» було передбачено для відносин сусідства. Як зазначає І. В. Мироненко, «правила, які регулювали відносини володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна (земельних ділянок), в

літературі того часу позначалися як «право сусідства» або «право приватної участі» і розглядалися як окремий розділ правового регулювання... Вони об'єднувалися загальною ідеєю, що жодний власник (володілець) нерухомості не може користуватися своїм правом так, щоб позбавляти іншого можливості користуватися його правом... «Право сусідства» («право приватної участі») визначалося як законні обмеження, відповідно до яких власник позбавлявся можливості вчиняти певні дії щодо використання свого майна з метою захисту інтересів власників сусідніх земельних ділянок та будов від можливих несприятливих для них явищ... При цьому позов згідно «права приватної участі» міг бути поданий не лише до власника сусіднього володіння, але й до орендаря чи іншого тимчасового володільця, що порушував вказане право» [95, с. 39-40].

Звертаючись до історичного досвіду регламентації відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво, Р. О. Мовчан дійшов висновку, що «...у XIX ст. такі діяння, як самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво, балансували між кримінальним та іншими галузями законодавства... діяли чіткі критерії розмежування злочинного самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва від цих же дій, які не тягнули кримінальної відповідальності» [99, с. 22].

Питання самовільного будівництва в сучасному розумінні цього поняття регулювалося в «Уложеннях про покарання кримінальні і виправні» (1845, 1885 pp.), «Уголовному уложенні» 1903 р. [99, с. 21].

У законодавстві радянського періоду «спостерігається різка зміна вектору регулювання відносин власності, що безпосередньо вплинуло на перегляд правил, присвячених самочинному будівництву», зазначає В. С. Ткаченко [243, с. 20-21]. Тож «подальші зміни в соціально-політичному устрої країни призвели до суттєвих змін в законодавстві. Однак ці зміни супроводжували регрес, а не прогрес в інституті нерухомості взагалі та праві на забудову зокрема» [227, с. 36].

За висновком О. Ю. Бурдіна, «на ґрунті вирішення земельного питання в Україні перетиналися інтереси різних верств суспільства, адже в результаті його реалізації зачіпалися економічні інтереси переважної більшості населення...неврахування їх спричинило наростання опозиційних настроїв в середовищі фінансових кіл, великих землевласників, викликало непорозуміння інтелігенції з селянами та поглиблювало розбіжності між різними його прошарками... Дуже часто намагання селян пришвидшити законне отримання землі завершувалося її самочинним захопленням» [13, с. 19].

Як зауважує Є. О. Васильєв, «у зв'язку з рішучим та безповоротним скасуванням приватної власності на землю в радянському цивільному законодавстві періоду нової економічної політики закономірно поставало питання про правові підстави для забудови земельних ділянок, через що у ЦК УСРР значна увага була приділена праву забудови земельних ділянок» [16, с. 16].

У 1922 р. «з метою зміцнення правового становища забудовників був уведений інститут права забудови, відповідно до якого міські земельні ділянки надавались забудовникам за договором права забудови» [74, с. 364].

Відповідно до ст. 23 ЗК УСРР «землекористувач на своєму земельному наділі мав право здійснювати господарське користування землею обраними на власний розсуд способами, дотримуючись установлених обмежень, а також зводити, облаштовувати та використовувати на землі будівлі і споруди для господарських та житлових потреб. Водночас заборонялося вчиняти на своєму земельному наділі дії чи облаштовувати споруди з порушенням інтересів сусідніх землекористувачів» [52].

Згідно зі ст. 71 ЦК УСРР 1922 р. «договори про надання міських ділянок під забудову укладалися комунальними відділами з кооперативними об'єднаннями або іншими юридичними особами, а також з окремими громадянами на строк до 49 років для кам'яних та до 20 років для інших споруд. Такий договір міг поширюватись на земельну ділянку, безпосередньо

не призначену під споруду, але обслуговуючу його у господарському відношенні» [256]. У ст. 72 цього ЦК УСРР було закріплено, що «договір про право забудови, під страхом його недійсності, мав укладатись у нотаріальному порядку» [256]. Стаття 73 цього Кодексу визначала умови договору про право забудови, якими були: «а) найменування сторін; б) строк дії договору; в) точне визначення наданої під забудову ділянки; г) розмір у золотих карбованцях та строки внесення орендної плати; д) характер та розмір споруд, які забудовники зобов'язуються побудувати; е) строк початку будівництва; ж) строк завершення будівництва; з) умови підтримання споруд у справному стані; и) умови страхування споруд та відновлення їх у випадку загибелі; к) неустойки на випадок прострочення та інших порушень договору забудовником» [256].

У ст.ст. 74-76 ЦК УСРР встановлювалося, що «під час будівництва споруд та під час їх експлуатації забудовник зобов'язаний дотримуватись будівельних норм, а також санітарних та протипожежних правил; страхувати від вогню всі споруди, які знаходяться на наданій йому земельній ділянці, на повну суму, а також платити всі загальнодержавні та місцеві податки і збори, якими обкладається право забудови» [256].

Досліджуючи питання забудови за радянських часів, Ю. В. Кондратенко звертає увагу на те, що «у зв'язку з прийняттям Конституції СРСР 1936 року, що закріпила право особистої власності громадян на житловий будинок, виникла необхідність в наданні права безстрокового землекористування не лише державним підприємствам, установам і громадським організаціям, а й окремим громадянам. У результаті постало питання про заміну інституту строкового землекористування на умовах договору про право забудови новим інститутом безстрокового землекористування. Незважаючи на те що заходи по впорядкуванню планування і забудови міст давали відчутні результати, випадки самовільного будівництва з порушенням проектів планування і забудови міст були досить

поширені і наносили велику шкоду використанню земель за цільовим призначенням...» [74, с. 367].

Разом із тим, як зауважує К. Д. Пономаренко, «питання ж реалізації права на забудову в контексті цивільно-правових відносин між приватними суб'єктами не порушувалися в радянській цивілістиці другої половини ХХ ст. через особливості радянського підходу до загальних засад користування землею для здійснення будівництва» [134, с. 11]. Оскільки, як резонно зазначає О. Р. Мовчан, «державна монополія на землю зберігалася протягом усього часу існування радянського союзу, КК УРСР 1960 р., відкинувши історичний досвід регламентації відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво, це діяння було віднесено до злочинів, які посягали на встановлений порядок управління, а не на власність» [99, с. 48-49]. Але, ухвалюючи КК України 2001 р., наголошує вчений, «законодавець не знайшов підстав для включення до останнього відповідної норми, що спровокувало масові випадки самовільного зайняття земельних ділянок, «розв'язавши руки» тим, хто всупереч закону намагався збагатитися за рахунок незаконного заволодіння землею, але до цього під загрозою настання кримінальної відповідальності уникав таких дій» [100, с. 83]. Ситуація змінилася у 2007 р., коли на підставі Закону України від 11 січня 2007 р. до змісту чинного КК України включена донині чинна ст. 197¹ КК України «Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво» [192].

Однак законодавчий зміст поняття самовільної будівлі вперше введено ЦК УРСР 1963 р., ст. 105 якого «Наслідки самовільного будівництва будинку» Глави 10 «Особиста власність» передбачала, що «громадянин, який збудував будинок чи частину його (прибудова) без встановленого дозволу, або без належно затвердженого проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, не вправі розпоряджатися цим будинком чи прибудовою (продавати, дарувати, здавати в найом тощо). За позовом виконавчого комітету районної, міської Ради депутатів трудящих такий

будинок чи прибудова до нього можуть бути безоплатно вилучені судом і зараховані до фонду місцевої Ради депутатів трудящих або за рішенням виконавчого комітету районної, міської Ради депутатів трудящих знесені самим громадянином, який здійснив самовільне будівництво, або за його рахунок» [257, с. 804].

Стаття 107 ЦК УРСР 1963 р. у редакції Указу Президії Верховної Ради Української РСР від 15 жовтня 1973 р. № 2135-VIII закріплювала положення про те, що «вилучаючи будівлю з підстав, зазначених у статтях 105 і 106 цього Кодексу, суд може позбавити громадянина, що самовільно збудував будинок чи частину будинку, або громадянина, який використовував належні йому на праві особистої власності будинок, дачу або частину будинку, дачі для одержання нетрудових доходів, а також осіб, які спільно з ними проживають, права користування жилою площею в будівлях, що вилучаються. В разі відсутності у тих, кого виселяють, іншого жилого приміщення, придатного для проживання, їм надається за існуючими нормами жила площа тією організацією, якій передано будинок, дачу чи частину будинку, дачі» [257, с. 804].

Стаття 105 ЦК УРСР 1963 р. у редакції Указу Президії Верховної Ради Української РСР від 20 травня 1985 р. № 278-XI також передбачала, що «знесення чи вилучення будинку, який побудовано чи будується з істотними відхиленнями від проекту або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, провадиться, коли громадянин не привів його, після попередження, у відповідність з проектом чи зазначеними нормами і правилами. Господарські і побутові будівлі та споруди, зведені громадянином без встановленого дозволу або належно затвердженого проекту, чи з істотними відхиленнями від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, за рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів зносяться громадянином, який провадив самовільне будівництво, або за його рахунок. Одержані при знесенні жилого будинку або частини його, господарських і

побутових будівель та споруд будівельні матеріали залишаються у власності громадянина, який провадив самовільне будівництво» [257, с. 804].

Водночас законодавець не допускав виникнення права власності у забудовника щодо самовільно збудованого об'єкта.

Указ Президії Верховної Ради Української РСР «Про відповідальність за самовільне зведення громадянами господарських і побутових будівель та споруд» від 22 січня 1979 р. № 4260-IX [188] закріпив самовільне будівництво як адміністративне правопорушення, ознаки об'єктивної сторони якого майже повністю (за винятком «істотного відхилення від проекту») відтворювали положення ст. 105 ЦК УРСР. Зокрема, у п. 1 цього Указу було встановлено, що «господарські і побутові будівлі та споруди, зведені громадянами без встановленого дозволу або належно затвердженого проекту, чи з істотними відхиленнями від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, за рішенням виконавчого комітету районної (міської) Ради народних депутатів зносяться громадянами, які здійснили самовільне будівництво, або за їх рахунок» [188]. Пункт 2 цього Указу передбачав, що «громадяни, винні в самовільному будівництві господарських і побутових будівель та споруд, якщо ці дії не тягнуть за собою кримінальної відповідальності за чинним законодавством, підлягають штрафу в розмірі до 50 карбованців» [188].

Проте у зв'язку із введенням в дію з 01 червня 1985 р. Кодексу Української РСР про адміністративні правопорушення від 07 грудня 1984 р. цей пункт було виключено, адже у ст. 97 цього Кодексу «Самовільне будівництво жилих будинків, дач, господарських та побутових будівель і споруд» було визначено склад адміністративного правопорушення та адміністративну відповідальність за його вчинення, а саме: «будівництво громадянами без установленого дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними відхиленнями від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил жилих будинків, дач, господарських та

побутових будівель і споруд» тягнуло за собою накладення штрафу в розмірі до п'ятдесяти карбованців» [70].

На підставі Закону України «Про внесення змін і доповнень до Кодексу України про адміністративні правопорушення та Кримінального кодексу України» ст. 97 Кодексу Української РСР про адміністративні правопорушення передбачала за самовільне будівництво будинків або споруд, самовільну зміну їх архітектурного вигляду адміністративну відповідальність у вигляді накладення штрафу на громадян від п'яти до десяти мінімальних розмірів заробітної плати, на службових осіб – від десяти до двадцяти мінімальних розмірів заробітної плати за самовільне будівництво будинків або споруд [196].

Проголошення незалежності України є новим етапом в історії правового регулювання відносин, пов'язаних із реалізацією права на забудову та самовільним будівництвом. Зміни в політико-правовому статусі України актуалізували необхідність проведення системної правової реформи відповідно до мети побудови демократичного суспільства і правової держави.

Законодавчі акти УРСР «не лише легалізували політичну й економічну самостійність нашої держави, а й визначили принципи економічної незалежності на основі зміни і розвитку відносин власності, в т.ч. на землю», зауважує В. В. Носік [116, с. 76]. Були «закладені юридичні основи для переходу від монополії державної власності на землю до поступової трансформації земельних відносин і рівноправні законодавчо захищені форми власності на землю» [116, с. 77].

Зазначена трансформація закріпилася в ЗК України 1992 р.

Цей кодифікований акт, зазначає О. М. Пащенко, «проголосив юридичну демонополізацію земельної власності. Земельний фонд країни перестав бути виключною власністю держави» [125, с. 108].

У перші роки незалежності України відбувається активне становлення системи архітектурно-будівельного контролю, здійснюється оновлення нормативно-правової бази у сфері містобудівної діяльності.

Так, з прийняттям у 1992 р. Закону України «Про основи містобудування» [206] було введено поняття «право на забудову». Стаття 22 цього Закону закріплювала, що «забудова земельних ділянок, що надаються для містобудівних потреб, здійснюється після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою у порядку, передбаченому земельним законодавством, та одержання дозволу на виконання будівельних робіт» [206].

У 1994 році прийнято Закон України «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування» (діє у новій редакції), який передбачав штраф за «проведення будівельних робіт без дозволу на їх виконання або без затвердженої проектної; передачу у виробництво проектної документації, що не відповідає державним стандартам, нормам і правилам, технічним умовам або затвердженій містобудівній документації; виробництво, реалізацію або застосування в будівництві будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, які не відповідають державним стандартам, нормам і правилам або проектним рішенням, а так само підлягають обов'язковій сертифікації, але не пройшли її; виконання будівельних робіт, що не відповідають державним стандартам, нормам і правилам або проектним рішенням; прийняття в експлуатацію об'єктів, зведених з порушенням законодавства, а так само місцевих правил забудови населених пунктів або проектних рішень; виконання спеціальних видів робіт у проектуванні та будівництві без отримання ліцензії» [189].

У законодавстві закріплюється спеціальна норма (ст. 29 Закону України «Про планування і забудову територій»), за якою самовільним будівництвом вважається «здійснення будівельних робіт на об'єктах містобудування без дозволу на виконання будівельних робіт або його перереєстрації, а також здійснення незазначених у дозволі будівельних робіт» [211].

Початок ХХІ століття відзначається суттєвим оновленням кодифікованого законодавства України. Так, у 2007 р. на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки» [192] повертається кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво. У 2009 році в новій редакції викладено ст. 22 Закону України «Про основи містобудування», яка суттєво розширює нормативне поняття права на забудову і передбачає, що «збудова земельних ділянок, що надаються для містобудівних потреб, здійснюється після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою у порядку, передбаченому законом, та отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Право на забудову (будівництво) виникає щодо земельних ділянок, визначених для містобудівних потреб містобудівною документацією, місцевими правилами забудови. Право на забудову (будівництво) полягає у можливості власника, користувача земельної ділянки здійснювати на ній у порядку, встановленому законом, будівництво об'єктів містобудування, перебудову або знесення будинків та споруд» [206].

Відбуваються зміни також у положеннях КУпАП щодо адміністративної відповідальності за самовільне будівництво. На підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності та вдосконалення державного регулювання у сфері містобудівної діяльності» від 22 грудня 2011 р. [193] ст. 97 КУпАП вилучена. Однак вилучення самовільного будівництва як самостійного складу адміністративного правопорушення не означало скасування адміністративної відповідальності за його вчинення. Юридичні ознаки самовільного будівництва інтегрувалися до інших складів правопорушень.

Отже, уявлення про самочинне будівництво закладалися ще у римському приватному праві, розвивалися протягом тисячолітньої історії України і дійшли до сьогодні як неоцінений досвід правового регулювання,

який став поштовхом до його вдосконалення на сучасних суспільно-правових засадах.

1.2. Будівництво як юридично значуща правомірна діяльність

Термін «будівництво» є одним із двох компонентів, який у поєднанні зі словом «самочинне» утворює терміносполучення «самочинне будівництво» (у мовознавстві – складений термін). «Самочинне будівництво» є правничим терміном і центральним у нашому дослідженні. Тому для розкриття сутності поняття, вираженого терміном «самочинне будівництво», необхідно почати з аналізу першого його компонента – терміна «будівництво».

Багатоаспектне бачення будівництва досліджувалося В. І. Дмитренком, М. К. Галянтичем, О. О. Квасніцькою, О. В. Савицьким, В. А. Ціленком та іншими науковцями і є методологічно важливим для нашого дослідження. Різні значення цього поняття є взаємопов'язаними та обумовлюють правову оцінку будівництва як юридично значущої діяльності. Різні аспекти будівництва розширюють і збагачують уявлення про нього, сприяють формуванню цілісної наукової картини про це явище, відображають різноманітну роль будівництва в житті держави, суспільства та особи.

Термінологічний словник з будівництва та архітектури, подає тлумачення терміна «будівництво» через такі характеристики: галузь матеріального виробництва; об'єкт, який будують, разом із територією для виконання робіт; процес спорудження будівлі; сфера діяльності будівельної організації [242, с. 41].

На багатозначність цього терміна вказує О. О. Квасніцька, яка згрупувала погляди дослідників на будівництво таким чином: будівництво як самостійна галузь економіки, як економіко-правова форма інвестування, як процес створення, спорудження об'єктів, як управлінська діяльність та як техніко-економічна категорія [64, с. 414].

Для цілей нашого дослідження першочергове значення має саме діяльнісний аспект будівництва, оскільки діяльність є завжди первинною стосовно її результатів (як причина щодо наслідку). Адже відомо, що між діяльністю та її результатами існує діалектичний зв'язок «причиновості».

Причиновість (від лат. *causa* – причина) у філософії прийнято розуміти як один із моментів універсального зв'язку предметів і явищ світу, який полягає в утворенні або породженні одними предметами і явищами – причинами – інших – наслідків [247, с. 523]. Філософія вивчає людську діяльність як спрямовану на предметний світ активність людини, при реалізації якої вона перетворює умови свого існування і формує сама себе і становить її інтегральну характеристику [246, с. 84]. Як зазначається у філософському енциклопедичному словнику, «діяльність являє собою таку форму активності, що характеризує здатність людини чи пов'язаних з нею систем бути причиною змін у бутті. Ці зміни можуть стосуватися і речового статусу об'єктів» [247, с. 163].

Варто у зв'язку з цим погодитися з М. К. Галянтичем, який зазначив, що «самочинне будівництво, в контексті філософського аналізу категорії «явище», використовується для позначення у процесі того, що безпосередньо виявляється, постає перед нами та являє собою зовнішню оболонку певного процесу, як технічного, так і юридичного» [229, с. 3].

Діяльнісний підхід у правових дослідженнях дає «можливість пізнання явища правової дійсності через призму включення до умов його існування фактора людської діяльності» [30, с. 32]. Тобто «...в основу методології відповідних досліджень покладено категорію діяльності людини як суб'єкта (учасника) суспільно-правових відносин» [9, с. 20]. А кожний елемент діяльності, тобто мета, мотив, засіб, об'єкт, результат, спосіб, суб'єкт, форма тощо «може виконувати роль методологічного аспекту, зрізу або площини, у яких відбувається пізнання державно-правової дійсності» [9, с. 20].

Отже, в онтології будівництва лежить діяльнісна характеристика, яка розкриває різні його аспекти як виду людської діяльності, а діяльнісний

підхід складає першооснову методології нашого дослідження, який у поєднанні з іншими методами дозволить проаналізувати юридичну природу самочинного будівництва та цивільно-правовий режим об'єктів, які є його результатом.

Багатоаспектний аналіз навчальної і наукової літератури з питань організації і здійснення будівництва як матеріальної людської діяльності показав зосередженість учених не тільки на технологічних аспектах цієї діяльності, а й на її економічному, соціальному, екологічному значеннях.

Економісти відзначають, що «будівельна галузь відіграє життєво важливу роль в економіці, її діяльність має вагоме значення для досягнення цілей сталого соціально-економічного розвитку на рівні країни і територій... є драйвером економічного зростання територій: ефективне управління нею сприяє залученню іноземних інвестицій, розвитку туризму, створенню нових робочих місць і умов для зростання інших секторів економіки через формування попиту на товари і послуги, що виробляються безпосередньо нею або її підгалузями та компаніями-підрядниками» [231, с. 63-64]. Іншими словами, «будівництво... це економічна діяльність, яка включає прогнозування, планування, проектування, спорудження об'єктів містобудування, впорядкування територій, розширення, технічне переобладнання підприємств, що забезпечує зведення, реконструкцію житлових, громадських і виробничих будівель, споруд та створює базу для розвитку всіх інших сфер народного господарства» [38, с. 149].

Галузеве значення будівництва характеризує останнє як «будівельну індустрію» [12], як таку «галузь матеріального виробництва, що створює нові, реконструює діючі основні фонди виробничого й невиробничого призначення (будівлі, споруди та їх комплекси)» [242, с. 41]. Слушною є думка професора В. І. Дмитренка про те, що «прогрес у розвитку людської цивілізації тісно пов'язаний з функціонуванням будівельної галузі. За рівнем та якістю споруджених будівель (пірамід, храмів, театрів, стадіонів, каналів, автошляхів, торгових центрів, хмарочосів, житлових кварталів) можна

судити про досягнення державних утворень кілька тисячоліть тому і сьогодні. Тому для забезпечення динамічного соціально-економічного розвитку країни та запобігання кризи будь-яка держава повинна приділяти значну увагу контролю за діяльністю будівельної галузі... важливість розвитку будівельної галузі полягає в тому, що будівництво взаємопов'язане майже з усіма галузями економіки, оскільки воно... є виробником і постачальником основних фондів для всіх галузей економіки.... Розвиток будівельної галузі тягне за собою ланцюжок інших галузей, що позитивно впливає на стан економіки в цілому, вирішуючи проблеми економічного та соціального значення» [38, с. 147].

Аналізуючи економіко-господарську сутність будівельної діяльності, О. О. Квасніцька зазначає, що «будівельна галузь сформувалася і розвивається як набір територіальних технологічних кластерів, її характеризують притаманні даній галузі ознаки: випуск продукції відповідного призначення; спільність технологічних процесів; наявність однорідних підприємств, професійного складу кадрів; специфічні умови праці. Галузь будівництва об'єднує діяльність загальнобудівельних і спеціалізованих організацій, проектно-дослідницьких і науково-дослідних організацій, підприємств будіндустрії у складі будівельних об'єднань, а також організацій, що виконують будівельно-монтажні роботи господарським способом. ... поняття «будівельна галузь» є сукупністю галузей, виробництв і організацій, що характеризуються тісними стійкими економічними, організаційними, технічними і технологічними зв'язками в отриманні кінцевого результату – забезпечення виробництва основних фондів народного господарства» [64, с. 415].

Шляхом будівництва задовольняються різноманітні потреби людини. У соціальному аспекті будівництво є втіленням соціальності держави, яка формує і здійснює релевантну цій меті будівельну політику, визначає правові основи організації і здійснення будівництва, створює умови для реалізації кожним права на житло та ін. права, несе соціальну відповідальність перед

людиною. Погодьмося, що «за будь-яких умов житло є одним з основних матеріальних благ, необхідних для успішної організації життєдіяльності людини та реалізації її життєвих цілей. Потреба в житлі є базовою, вона виникає з народження людини і зберігає вагоме значення протягом усього життя, а його основні характеристики є індикаторами якості життя. Житлові умови населення залежать від тенденцій розвитку житлового будівництва, його орієнтації на потреби споживачів та збалансованості розвитку ринку житлової нерухомості» [48, с. 141].

Особливо житлова потреба актуалізувалося в теперішніх умовах війни в Україні. Аналітичні дослідження засвідчують, що «війна спричинила найбільшу в історії України житлову кризу» [10, с. 5].

У площині концепції сталого розвитку економічний і соціальний аспекти будівництва органічно доповнює екологічний, що дозволяє розкрити цю діяльність крізь призму її впливу на навколишнє середовище.

Навіть за дотримання усіх нормативів будівництво спроможне чинити негативний вплив на довкілля. «При будівництві, – наголошують вчені, – відбувається знищення екосистеми і створення на її місці штучної системи для життя людей. Наскільки вона буде прийнятна для людини, що є частиною екосистеми, а не техногенного середовища, залежатиме від мистецтва архітектора і будівельника не порушити рівновагу в природному середовищі, забезпечивши її стійкість, гармонійно поєднавши будівлі і споруди з природними компонентами екосистеми... Будівництво є яскравим прикладом антропогенної діяльності, що справляє серйозну негативну дію не тільки на окремі компоненти навколишнього середовища і їх збереження, але і на стійкість екосистем в цілому» [237, с. 299]. Тож у межах екологічного аспекту актуалізується чимало проблем забруднення довкілля, економного використання енергетичних ресурсів, так званого «зеленого» будівництва тощо.

Крім наведеного, в діяльнісній характеристиці будівництва важливо враховувати, що «об'єкт правового регулювання – відносини на ринку

будівництва... має ієрархічну складну природу, що передбачає не тільки виділення окремих сегментів – промислове будівництво, житлове будівництво тощо, але й більш складні за змістом відносини з земельним, фінансовим, муніципальним законодавством, з суміжними секторами національної економіки, що реалізуються у правових формах» [258, с. 16].

Як вважає В. А. Ціленко, суб'єктами будівельних відносин є:

по-перше, інвестори; замовники; підрядники; проектно-дослідні організації; науково-дослідні інститути; підприємства промисловості будівельних матеріалів, виробів, конструкцій; підприємства будівельного та дорожнього машинобудування; підприємства – виготовлювачі технологічного, енергетичного та іншого обладнання;

по-друге, в контексті архітектурної діяльності, архітектори, інші особи, які беруть участь у підготовці і розробленні містобудівної документації, проектною документації для будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту будинків і споруд, благоустрою, ландшафтних та садово-паркових об'єктів, науково-дослідній і викладацькій роботі, замовники проектів та будівництва об'єктів архітектури, підрядники на виконання проектних і будівельних робіт, виробники будівельних матеріалів, виробів та конструкцій, власники і користувачі об'єктів архітектури, а також органи влади, що реалізують свої повноваження у сфері містобудування;

по-третьє, в контексті житлового будівництва, управитель, установник управління, забудовник і страховик. Спеціальними суб'єктами будівельної діяльності є: проектні організації та експертні організації [259, с. 233].

До об'єктів будівельного ринку В. А. Ціленко зараховує: будівельну продукцію (будови, споруди тощо); будівельні машини та механізми; транспортні засоби; матеріали, вироби, конструкції; капітал (інвестиції); земельні ділянки; інформацію тощо. У зв'язку з цим інфраструктура будівельного комплексу охоплює: банки; біржі, в тому числі товарно-сировинні, трудових ресурсів, фондові, нерухомості тощо; брокерські контори; інвестиційні фонди; агентські, посередницькі, рекламні,

інформаційні служби; інженерно-консультаційні центри; венчурні фонди; фонди та програми підтримки малого бізнесу; органи державного контролю [259, с. 233].

Отже, за слушним зауваженням І. Є. Адамської, «будівництво є складним бізнес-процесом, який включає постійну взаємодію забудовника, підрядника, інвестора, регулюючих органів, фізичних осіб у часі із залученням великих коштів та реалізує комплекс дій, метою яких є планове завершення будівництва та успішного введення об'єкта в експлуатацію» [1, с. 7].

Будівництво вирізняється також техніко-технологічними особливостями, які детермінують небезпеку і підвищені ризики у будівельній діяльності. Зокрема, відповідно до сучасних підходів класифікації ризиків у будівництві, останні можуть бути пов'язані з погодними умовами, продуктивністю праці і механізмів, якістю матеріалів, «мінами» проєкту, помилками в дизайні, невизначеністю обов'язків учасників будівництва, недостатньою кваліфікованістю персоналу, форс-мажорними обставинами, новими технологіями та ін. [37, с. 3].

Цікавим з огляду на це є факт, що «управління ризиком, як специфічний вид діяльності виникло в економіці наприкінці XIX ст. у зв'язку зі створенням та розвитком нових засобів пересування, будівництвом великих промислових підприємств» [18, с. 211].

Поряд із цим важливо зауважити, що «право не регулює будь-які відносини. Існують певні *межі* правового регулювання... основою розподілу всіх суспільних відносин на відносини, не регульовані правом, частково регульовані правом і регульовані правом, є такі критерії, як соціальна необхідність, поведінка, суспільство, державна зацікавленість, можливість контролю. Інакше кажучи, основні *властивості* предмета правового регулювання як певної сукупності суспільних відносин, що вже врегульовані або мають бути врегульовані об'єктивним (позитивним) правом, – це насамперед усвідомлення суспільних відносин їх учасниками, здатність

суспільних відносин бути об'єктом соціального контролю, ціннісне значення суспільних відносин для суспільства і держави» [239, с. 275].

Тобто, як зазначає О. О. Барабаш, «право як чинник соціальної практики, специфічна регулятивна система, виступає особливою складовою для суспільства, об'єднуючи його індивідів в єдиний соціальний простір, задля злагодженості, гармонійності та стійкості. Право має завжди проявитися в належній поведінці людини та є засобом дисциплінованості, завдяки чому поведінка членів суспільства стає прийнятною в цьому суспільстві» [3, с. 11].

Таким чином, «поведінка набуває юридичної значущості у тому разі, коли вона може бути оцінена з погляду вимог правових норм» [44, с. 285], «юридично значуща поведінка людини – це передбачена нормами (принципами) права дія (бездіяльність), яка має соціальне значення (позитивне, негативне), є проявом певного стану (нормального, проміжного, патологічного) інтелектуальної та емоційно-вольової сфери психічної діяльності людини, може бути предметом правової кваліфікації (юридичної оцінки) для визначення її відповідності або невідповідності вимогам норм (принципів) права, вирішення питання про її правові наслідки (позитивні, негативні)» [239, с. 281].

Як зазначає О. О. Барабаш, «конструктивно виваженими до виміру загальних ознак юридично значущої поведінки традиційно відносять:

- соціальну значущість поведінки;
- підконтрольність поведінки свідомості і волі особи(вказану ознаку окремі вчені називають психологізмом поведінки, її суб'єктивністю);
- чітку регламентованість;
- підконтрольність державі;
- каузальність юридичних наслідків (юридично значуща поведінка спричиняє або здатна спричинити юридичні наслідки)» [3, с. 198].

Слід погодитися, що поняття «юридично значуща поведінка» є достатньо широким, щоб охопити своїм обсягом поняття «правова (правомірна) поведінка» і «протиправна поведінка» [239, с. 277].

Терміносполучення «юридично значуща діяльність» і «юридично значуща поведінка» пов'язані таким співвідношенням: термін «юридично значуща діяльність» означає, що певний вид людської діяльності внаслідок суспільної важливості перебуває під впливом права, охоплюється сферою дії його принципів і норм, а термін «юридично значуща поведінка» відображає правову оцінку зовнішнього вияву відповідного виду діяльності на предмет її узгодженості з правом, у площині якого діяльність може набувати ознак правомірної чи неправомірної поведінки.

Таким чином, з огляду на багатоаспектне значення будівництва як матеріально-виробничої, економічно-господарської, соціально та екологічно орієнтованої діяльності, її важливу соціально-економічну роль і цінність в житті держави, суспільства і особи, очевидно, що відносини, пов'язані з будівництвом, перебувають під впливом права. І тому будівництво можна розглядати як юридично значущу діяльність, яка через ознаки юридично значущої поведінки може бути визначена як правомірна чи неправомірна.

За формально-юридичними ознаками правомірною вважається «поведінка, що є адекватною нормативно-правовим вимогам до поведінки суб'єктів права» [239, с. 282]; «така поведінка здатна спричинити юридичні наслідки, виступаючи у ролі юридичного факту, впливати на виникнення, зміну або припинення правовідносин; підлягає юридичній оцінці (правовій кваліфікації) для визначення її відповідності (невідповідності) нормам права» [44, с. 286].

Науковці слушно зауважують, що «генеза формування уявлень про правомірну поведінку дає підстави для висновку, що... на сьогодні все більшої підтримки набуває концепція, згідно з якою правомірною слід визнавати поведінку, яка відповідає вимогам не тільки норм позитивного права, а й вимогам інших загальновизнаних соціальних норм... поняття

«правомірність» означає відповідність вимогам, що випливають з прав і свобод суб'єктів суспільних відносин, незалежно від того, якими із загальновизнаних соціальних норм ці права і свободи визнані... а засада законності стає складовою засади правомірності за умови, що закон є правовим» [78]. Отже, правомірна поведінка вимірюється нормами і принципами позитивного права, інших соціальних регуляторів суспільних відносин, зокрема нормами моралі та звичаю.

При цьому, оскільки норми і принципи позитивного права, інших соціальних регуляторів як критерії правомірності поведінки так чи інакше зводяться до категорії юридичних прав і обов'язків, можна констатувати, що добросовісне використання особою своїх прав, належне виконання обов'язків і дотримання заборон забезпечує належну право реалізацію.

Водночас, здійснюючи правову оцінку будівництва крізь призму ознак правомірної поведінки, важливо спиратися на таку правову категорію, як «межі здійснення суб'єктивного права», яка «дозволяє кваліфікувати фактичні дії суб'єкта права як правомірні чи неправомірні» [77, с. 133].

Разом із тим слід враховувати наявність таких чинників:

а) юридичне існування самого суб'єктивного цивільного права, яке є «ідеальним феноменом, що визначається положеннями чинного цивільного законодавства України, тобто об'єктивним правом або актами саморегулювання цивільних відносин» [128, с. 68];

б) належність відповідного суб'єктивного права особі, адже неможливо реалізувати неіснуючі юридичні можливості (за аналогією з тезою «неможливо віддати те, чого не маєш»);

в) спроможність особи здійснити своє право, тобто здатність «вчинення уповноваженою особою власних позитивних дій по використанню можливостей, закладених у суб'єктивному цивільному праві» [24, с. 43];

г) власне межі самого права.

Відповідно до законодавства України будівництво є законним способом здійснення низки суб'єктивних прав особи. Насамперед йдеться

про право на житло (ст. 8 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод [73], ст. 47 Конституції України [75], ст. ст. 1 і 9 ЖК України [43]); право власності на землю (земельну ділянку) (ст. 41 Конституції України [75], Глава 27 ЦК України [253], Глава 14 ЗК України [51]), право користування земельною ділянкою (Глава 15 ЗК України [51], Закон України «Про оренду землі» [205]), право суперфіцію (Глава 16¹ ЗК України [51], ч. 4 ст. 395, Глава 34 ЦК України [254]).

Здійснення зазначених суб'єктивних прав особи шляхом будівництва відбувається через **право на забудову**, яке відповідно до законодавства України належить власникам або користувачам земельної ділянки.

Загальне поняття права на забудову, до набрання чинності Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. №3038-VI, було закріплене у ст. 22 Закону України «Про основи містобудування» таким чином: «право на забудову (будівництво) полягає у можливості власника, користувача земельної ділянки здійснювати на ній у порядку, встановленому законом, будівництво об'єктів містобудування, перебудову або знесення будинків та споруд» [206].

Однак згодом поняття «право на забудову» було вилучено із Закону України «Про основи містобудування» і натеper закріплене у ч. 4 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (але без дефініції самого поняття цього права): «право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації» [213].

На нашу думку, законодавча дефініція поняття «право на забудову» (можливо, і у вищезазначеному варіанті) потрібна, адже наявність дефініції – обов'язкова ознака будь-якого терміна. На його законодавчій основі мали б визначатися й видові поняття «права на забудову», враховуючи відмінності у правовому титулі на земельну ділянку.

Зокрема, в контексті права на забудову, що належить власникові земельної ділянки (ст. 375 ЦК України) право на забудову визначається як

«законодавчо забезпечена можливість і здатність особи здійснювати усі види містобудівельної діяльності на власній земельній ділянці» [108, с. 558].

Як зазначено у п. 8 постанови Пленуму ВССУ від 30 березня 2012 р. №6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва), «право на забудову виникає у особи, яка набула права на земельну ділянку на законних підставах, після здійснення нею дій, передбачених статтями 26 – 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»» [212].

Беручи це поняття як вихідне, водночас, на наш погляд, було б доцільніше відобразити в ньому передбачені законом складники правомочності цього права: право зводити будівлі та споруди; право створювати закриті водойми; право здійснювати перебудову; право дозволяти будівництво іншим особам. Адже, як слушно наголошено, «виходячи зі змісту ч. 1 ст. 375 ЦК України, право власника на забудову є багатоаспектним і включає певний перелік захищених правом можливостей власника земельної ділянки здійснювати відповідні власні дії» [255, с. 399]. Саме в такому складі правомочностей власника законодавець визначає зміст права власника на забудову земельної ділянки. Кожне із зазначених прав є юридичними можливостями власника земельної ділянки користуватися нею для власних потреб. При цьому можливість власника *зводити* на своїй земельній ділянці будівлі і споруди рівнозначна його праву *споруджувати* житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди, передбачена у п. д) ч. 1 ст. 90 ЗК України [51]. Тим більше що види містобудівної діяльності ні Закон України «Про основи містобудування», ні Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» не визначають.

У зв'язку з цим слід підтримати думку про необхідність розмежування права на забудову в складі правомочності користування права власності на землю і права для забудови (право забудови) як окремого речового права. Право користування власником земельної ділянки означає «юридично надану власнику можливість господарського та іншого використання земельної

ділянки з метою отримання доходів та інших благ від корисних властивостей землі» [50, с. 109]. Це «відбиває «цивілістичне» визначення права користування як юридично забезпеченої можливості застосовувати корисні властивості речі» [98, с. 102].

Тож, як наголошує Ю. В. Мица, «можливість власника земельної ділянки хоча й іменується «правом на забудову», але не є окремим суб'єктивним цивільним правом, а постає лише як одна із субправомочностей у складі правомочності користування як елемента права власності на земельну ділянку, адже здійснюючи будівництво, особа використовує фізичні властивості земельної ділянки (просторові межі, здатність бути опорою будівель та споруд тощо) для задоволення власних інтересів» [255, с. 398].

Подібний погляд має В. О. Кутателадзе, який зазначив, що «право забудувати земельну ділянку належить усякому власникові: воно є не більш як одне із правомочностей власника земельної ділянки. Коли ж говорять про право забудови, мають на увазі аж ніяк не цю правомочність усякого власника землі, а особливе право, що відкриває юридичну можливість забудувати чужу земельну ділянку» [84, с. 88].

У складі суб'єктивного права традиційно виокремлюють такі компоненти (правомочності):

право на «1) власні дії, тобто можливість суб'єкта діяти особисто;

право на чужі 2) дії, тобто можливість суб'єкта вимагати певної поведінки від зобов'язаної особи (вимагання);

право на дії 3) уповноважених осіб, тобто можливість звертатися до уповноважених на це суб'єктів заради застосування державного примусу у випадках невиконання зобов'язаною особою своїх обов'язків (домагання)» [44, с. 231].

Наведена структура суб'єктивного права притаманна і суб'єктивному цивільному праву, яке також прийнято розглядати в складі «правомочності

на власну поведінку, правомочності вимоги поведінки від інших осіб і правомочності захисту свого суб'єктивного цивільного права» [238, с. 14].

Враховуючи таку структуру суб'єктивного права, звертаємо увагу на те, що правовласника на забудову земельної ділянки (ст. 375 ЦК України) справді не має у своєму складі всіх елементів суб'єктивного права, адже право вимоги і захисту правомочності на забудову охоплюється правом власності на земельну ділянку і самостійного юридичного значення не мають. Тобто без наявності в особи права власності на земельну ділянку особа не має права і на її забудову.

Отже, право власника на забудову земельної ділянки можна визначити як законодавчо забезпечену можливість (правомочність) власника, яка реалізується в установленому порядку та межах, зводити (споруджувати) на своїй земельній ділянці будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво іншим особам.

Право забудови як окреме речове право охоплюється правовим титулом суперфіцію [252 с. 798; 264, с. 1; 84, с. 86; 98, с. 179].

У чинному законодавстві України таке право закріплене в Главі 16¹ ЗК України [51], ч. 4 ст. 395 і Глава 34 ЦК України [254].

Так, згідно з ч. 1 ст. 102¹ ЗК України, «право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту»[51].

Згідно з ч. 1 ст. 413 ЦК України «власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту» [254].

Як зазначає В. О. Кутателадзе, «суперфіцій, зародившись як договір зобов'язального права, поступово перетворився на речове право з абсолютним захистом» [84, с. 47]. Таке речове право – це «вироблена римськими юристами правова конструкція легітимної (не самовільної) забудови земельної ділянки» [243, с.16]. Воно є майновим правом [255, с. 613; 260, с. 156; 59, с. 168] і належить до речових прав на землю [2, с. 58]. Причому речове право забудови дефінується як «законодавчо забезпечена можливість і здатність особи здійснювати всі види містобудівної діяльності на земельній ділянці, відведеній чи придбаній для таких цілей» [59, с. 209].

Тож право забудови як окреме речове право має у своїй структурі всі вищезазначені правомочності суб'єктивного права, автономні від права власності підстави виникнення, припинення і захисту. Останнє (право на захист речового права) прямо передбачене в ст. 396 ЦК України [254].

Таким чином, відмінність права на забудову в складі правомочностей власника земельної ділянки і права для забудови як окремого речового права пов'язана з відмінностями у «правомочності користування, яку має кожен землевласник», від «права використання земельної ділянки, яке виникає за волею власника в інших осіб», на що звертає увагу Т. Є. Харитонova [250, с. 99]. Учена зауважує, що «при здійсненні права користування власник земельної ділянки використовує її за власним розсудом, але обов'язково з урахуванням цільового призначення» [250, с. 100].

Треба враховувати, що право на забудову може ґрунтуватися на правових титулах постійного та тимчасового землекористування.

Так, щодо права на забудову постійного землекористувача В. С. Ткаченко зазначає, що «забудову чужої земельної ділянки також можна здійснювати на підставі отримання її у постійне користування згідно зі ст. 92 ЗК України, однак чітке законодавче визначення кола об'єктів (лише землі державної та комунальної власності) та суб'єктів права постійного користування... обмежує можливість застосування цієї норми» [243, с. 29].

На нашу думку, право на забудову земельної ділянки постійним землекористувачем існує в силу уповноважувальної норми, що закріплена у п. г) ч. 1 ст. 95 ЗК України [51], відповідно до якої землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Окрім цього, «об'єктами права постійного землекористування можуть виступати земельні ділянки з усіх категорій земель, у тому числі для потреб житлової та громадської забудови» [50, с. 163].

Право на забудову земельної ділянки належить й орендарю земельної ділянки відповідно до п. г) ч. 1 ст. 95 ЗК України [51], а також Закону України «Про оренду землі» від 06 жовтня 1998 року №161-XIV (ст. 25) [205].

З урахуванням викладеного потребує уточнення наявна в науковій літературі класифікація «права на забудову». Залежно від правового титулу, на якому існує це право, пропонуємо виокремити такі його види:

- а) право на забудову, що ґрунтується на титулі права власності на землю;
- б) право на забудову, що ґрунтується на титулі суперфіцію;
- в) право на забудову, що ґрунтується на титулі постійного землекористування;
- г) право на забудову, що ґрунтується на титулі оренди.

В аналізі будівництва крізь призму правомірної поведінки підходимо до визначення меж здійснення права на забудову.

Аналогічно вищенаведеному розмежуванню права на забудову доцільно розмежовувати й межі здійснення відповідного права:

- а) межі здійснення права власника на забудову земельної ділянки;
- б) межі здійснення права суперфіціарію на забудову земельної ділянки;
- в) межі здійснення права постійного землекористувача на забудову;
- г) межі здійснення права орендаря на забудову земельної ділянки.

За методологічну основу визначення меж здійснення права на забудову (усіх зазначених видів) візьмемо комплексний підхід, який відображає таку властивість права, як його системність та інтегрує в собі загально-правові, цивілістичні і земельно-правові засади меж здійснення суб'єктивних прав.

Відповідно до загально теоретичних положень доктрини права розуміння «правильного» і «неправильного» визначають основоположні принципи права, які є дороговказами при встановленні межі між дозволеним і недозволеним у суспільних відносинах [44, с. 70].

Д. В. Горбась зазначає, що «межі одних суб'єктивних цивільних прав можуть бути детально регламентовані нормою права, інших взагалі прямо не відображатися в законодавстві і визначатися лише на підставі загальних принципів цивільного права. Але свої межі мають всі без виключення суб'єктивні цивільні права. Доки особа діє в межах наданого їй суб'єктивного цивільного права, її поведінку слід вважати правомірною» [24, с. 104].

О. О. Погрібний, виходячи зі змісту ст. 13 ЦК України, виокремлює дві групи меж здійснення суб'єктивних цивільних справ:

- загальні межі здійснення суб'єктивних цивільних прав, до яких належать вимоги здійснення їх: у межах, наданих особі договором або актами цивільного законодавства; утримуючись від дій, які могли б порушити права інших осіб; без наміру завдати шкоди іншій особі, а також без зловживання правом в інших формах; додержуючись моральних засад суспільства;
- спеціальні межі здійснення суб'єктивних цивільних прав, до яких належать вимоги здійснення окремих прав [130, с. 323].

Наприклад, Н. С. Марценко, досліджуючи «межі здійснення житлових прав», доходить висновку, що «здійснення житлових прав повинне відбуватись із врахуванням меж здійснення суб'єктивних цивільних прав, передбачених статтею 13 ЦК України, а також спеціальних правових актів, які встановлюють не тільки межі здійснення, але і обмеження здійснення житлових прав» [90, с. 56-57]. Науковиця додає, що «межі здійснення

житлових прав можна в окремих випадках визначати також і через спосіб або порядок їх здійснення...» [90, с. 72].

І. В. Мироненко, проаналізувавши межі здійснення права приватної власності на землю, визначив їх як «правові рамки обсягу свободи власника щодо використання наданих йому суб'єктивним правом можливостей, існування яких обумовлено обов'язком власника дотримуватись при здійсненні права власності вимог законодавства, а також не порушувати права і охоронювані законом інтереси інших осіб» [94, с. 64]. «Встановлюючи межі здійснення права приватної власності на землю, – зауважує вчений, – законодавець, крім прямих заборон на вчинення конкретних дій, встановлює також і обмеження більш загального характеру. Вони виражаються у вигляді певних засад, принципів, якими повинен керуватись (чи які не повинен порушувати) власник» [94, с. 67].

У зв'язку з цим, межі здійснення суб'єктивного права на землю безпосередньо пов'язані з відомими принципами: а) «дозволено все, що не заборонено законом», а також «те, що не дозволено законом, заборонено».

Спираючись на ці принципи, В. В. Носік констатує: «межі здійснення суб'єктивного права власності на землю громадянами, юридичними особами та державою передбачають вибір можливої поведінки власника за принципом «дозволено все, що не заборонено законом». Водночас органи державної влади та місцевого самоврядування мають реалізовувати правові норми у сфері здійснення права власності та регулювання земельних відносин за принципом «дозволено все, що передбачено законом»» [116, с. 342].

З огляду на це «правові обмеження та обмеження права, а також обов'язки власника у єдності своїй розкривають юридичну природу меж здійснення права власності на землю» [116, с. 331]. Так, «правові обмеження – це закріплені у Конституції України та інших законах загальні принципи, обмеження і обов'язки щодо свободи вибору поведінки особи у процесі реалізації норм у сфері відносин власності на землю» [116, с. 342].

Конституційні принципи проголошують, що «кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству» (ст. 13 Конституції України) [75]; «право власності на землю реалізується виключно відповідно до закону» (ст. 14 Конституції України) [75].

У системі принципів цивільного права, які мають значення для визначення меж здійснення права на забудову, слід виокремити принцип «моральності» [252, с. 36]. Попри те що в науковій літературі зустрічаються критичні оцінки цього принципу, вважаємо, що він потребує всебічної підтримки та застосування. Як слушно зауважила З. В. Ромовська, «кожна ідея, спрямована на утвердження розумності, справедливості, добросовісності, має бути опанована» [224, с. 489].

Вказаний принцип закріплений у ч. 4 ст. 13 ЦК України, відповідно до якої «при здійсненні цивільних прав особа повинна додержуватися моральних засад суспільства» [254]. Аналогічна норма передбачена у ч. 2 ст. 319 ЦК України стосовно здійснення права власності: «при здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства» [254]. Дотичними до принципу моральності, які так само мають важливе значення при визначенні меж здійснення права на забудову, виступають засада справедливості, добросовісності та розумності (п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України [254]), а також правила добросусідства (Глава 16 ЗК України [51]).

Вирішальну роль у визначенні меж здійснення права на забудову відіграють принципи земельного права.

Як пише В. Д. Сидор, «норми-принципи є імперативами для тих, хто застосовує в їх контексті більш конкретні земельно-правові приписи. Відповідні імперативи зобов'язують суб'єктів діяти у певний спосіб...» [232, с. 201].

Зокрема, принцип «забезпечення раціонального використання та охорони земель» (п. г) ч. 1 ст. 5 ЗК України [51], ст. 5 Закону України «Про основи містобудування» [206]) означає «забезпечення всіма землекористувачами під час виробництва максимального ефекту при здійсненні цілей землекористування з урахуванням охорони земель та оптимальної взаємодії з природними чинниками» [98, с. 28]).

Так, спеціальні норми Закону України «Про охорону земель» містять низку вимог до власників і землекористувачів, яких вони мають дотримуватися при здійсненні господарської діяльності (ст. 35), при веденні водного господарства (ст. 42), при спорудженні та експлуатації лінійних інженерних споруд (ст. 44), у процесі містобудівної діяльності (ст. 48), при застосуванні нових технічних засобів і технологій (ст. 49) [207].

Засадниче значення для визначення меж здійснення права на забудову має також принцип пріоритету вимог екологічної безпеки (п. д) ч. 1 ст. 5 ЗК України [51]). У літературі із земельного права такий принцип розглядається, зокрема, через «систему заборон особливо небезпечних видів впливу та вимог мінімізації незаборонених шкідливих впливів» [98, с. 29-30].

Доповнюють систему зазначених принципів основні вимоги до містобудівної діяльності, що закріплені у ст. 5 Закону України «Про основи містобудування». Окрім вимоги щодо раціонального використання земель, цей Закон передбачає також: «розробка містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів згідно з вихідними даними на проектування, з дотриманням норм і правил»; «розміщення і будівництво об'єктів відповідно до затверджених у встановленому порядку містобудівної документації та проектів цих об'єктів»; «охорона культурної спадщини, збереження традиційного характеру середовища населених пунктів» [206] та інші.

Відповідно до змісту ч. 3 ст. 375 та ч. 1 ст. 376 ЦК України [254] у правовому полі меж здійснення права на забудову визначальну роль відіграють архітектурні, будівельні, санітарні, екологічні та інші норми і правила. «Умова додержання під час здійснення права на забудову земельної

ділянки сформульована в законі як бланкетна норма законодавства. Буквальний зміст ч. 3 ст. 375 ЦК України фактично полягає в тому, що особа має дотримуватися усіх без винятку норм і правил, які визначені як в нормативно-правових, так і нормативно-технічних актах» [255, с. 406].

На відміну від правових обмежень, «обмеження права – це передбачені законом, адміністративним актом чи судовим рішенням або договором дозволи й заборони, що визначають рамки необхідної поведінки власників землі чи уповноважених осіб» [116, с. 342].

Стосовно обмежень у використанні земельної ділянки під час здійснення права на забудову слід виходити із загальних положень ст. 111 ЗК України [51], які дають підстави виокремити такі групи обмежень:

а) умови (розпочати та завершити забудову протягом установлених строків; здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт);

б) заборони (на провадження окремих видів діяльності; зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту). Так, «заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, встановлена законом, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або така, що виникла на підставі договору, є обтяженням (п. 5 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [199]);

в) обов'язок щодо утримання та збереження позахисних лісових смуг.

Як закріплено у ч. 2 ст. 110 ЗК України, «перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень» [51].

У межах правового поля здійснення права на забудову важливе місце посідають й інші обов'язки власників та користувачів земельних ділянок, що у загальному вигляді встановлені у ст. 91 і ст. 96 ЗК України [51], однак можуть встановлюватися й іншими законами України.

Правові засоби, які визначають межі здійснення права на забудову являють собою систему правових обмежень, що відображені в принципах права і закріплені в актах законодавства України, обмежень і обтяжень прав на землю, а також обов'язків власників і користувачів земельних ділянок, спрямованих на підтримання сприятливого режиму правомірного будівництва. Здійснення власником або користувачем земельної ділянки права на забудову у визначених правом межах є підставою для означення будівництва правомірним. Останнє вважається таким, оскільки узгоджене з принципами права, які є застосовними у сфері будівництва, та відповідає нормам позитивного права. Вихід за визначені межі здійснення права на забудову означає, що будівництво є неправомірним.

1.3. Самочинне будівництво як неправомірна діяльність

Неправомірна поведінка визнається «парною категорією» із правомірною поведінкою, і «демонструє їх взаємне заперечення, відображає якісно-кількісну нерівноцінність, специфічний баланс мотиваційних правових засобів, альтернативність одна одній, можливість взаємної трансформації, почергове домінування в суспільстві» [17, с. 570].

Ознаками, за якими правомірна і неправомірна поведінка відрізняються одна від одної, є такі: прямо протилежна соціальна значущість; різна мотивація; різна правова регламентація; різні контролюючі функції держави щодо цих видів поведінки і різні юридичні наслідки, які ними викликаються [3, с. 201-202]. На основі зазначених ознак дихотомія понять «правомірне будівництво» – «самочинне будівництво» виявляється в такому:

Ознака соціальної значущості. Правомірна поведінка, зазначає Г. В. Свириденко, «визначається формально термінологічним зв'язком слів «правомірна», «вимірювана правом», «правильна», «справедлива», «виправдана»... у той час, як негативні проступки характеризуються термінами «правопорушення», «протиправні діяння» тощо» [230, с. 67].

Матеріальною ознакою правомірної поведінки є її позитивна соціальна значущість, конкретизованим виразом якої зазвичай є її суспільна корисність «з точки зору інтересів особи, суспільства і держави» [44, с. 286] (на відміну від суспільно шкідливих або суспільно небезпечних неправомірних діянь) [239, с. 282]. Отже, якщо правомірне будівництво є соціально активною і корисною діяльністю, має сприятливе значення для економічного зростання держави, розвитку соціальної сфери суспільства, забезпечення житлових потреб громадян, слугує в порядкуванні територій, загалом є позитивним феноменом, то самочинне будівництво є негативним соціальним і правовим явищем, адже як процес і результат у вигляді спорудженого чи такого, що незаконно зводиться, об'єкта може призводити до різних деструктивних наслідків: від незначних руйнувань аж до загибелі людей.

Ознака мотивації поведінки. Розбіжність мотивації правомірного та самочинного будівництва вбачається у чинниках правового, соціально-економічного та морально-психологічного характеру. Зважаючи на значущість будівництва для держави, суспільства та особи, логічним видається висновок, що правомірна мотивація будівництва викликана усвідомленням користі цієї діяльності для задоволення життєвих (економічних, соціальних, житлових, ін.) потреб та інтересів, відповідальності за життя і здоров'я людей, прагненням розвитку, бажанням схвалення своєї праці, законослухняними установками.

Натомість, мотиви самочинного будівництва, хоча також детерміновані життєвими потребами, однак є антиправовими. Наприклад, з уваги на те, що однією з причин самочинного будівництва справедливо вважається «ускладнена і довготривала процедура документальної підготовки до будівництва та проходження дозвільних процедур» [185, с. 112], мотивом самочинного будівництва може бути небажання проходження цих процедур, уникнення бюрократичної тяганини та пов'язаних із цим фінансових витрат.

Більш докладний аналіз мотивів самочинного будівництва притаманний сферам кримінального та адміністративного права. Так, В. М.

Захарчук вважає, що «мотив самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва знаходить своє вираження в уяві суб'єкта про користь, одержання певної матеріальної вигоди, тобто мотив зазначеного діяння переважно є корисливим» [47, с. 137]. О. Мовчан зазначає, що «мотив та мета злочину, передбаченого ст. 197¹ КК України, хоча і є факультативними ознаками складу і не впливають на кваліфікацію, можуть та мають бути враховані як фактори індивідуалізації кримінальної відповідальності та покарання» [99, с. 154].

Крім цього, аналіз мотивації самочинного будівництва може відігравати важливе правотворче значення для вдосконалення правового регулювання адміністративних, цивільних, земельних та інших правовідносин, пов'язаних із будівництвом, та з метою вироблення механізму запобігання «самобуду».

Ознака правової регламентації. Відносини, які виникають у зв'язку зі здійсненням будівництва, є об'єктом не тільки регулятивної, а й охоронної функцій права. Зокрема, регулятивна функція права чинить «організаційно-координаційний вплив права на регульовані суспільні відносини шляхом визначення позитивних правил поведінки учасників цих відносин» [239, с. 154]. Тобто регулятивні норми права здійснюють правове регулювання суспільних відносин шляхом наділення їх учасників правами і покладання на них обов'язків; визначають стандарт правомірної поведінки суб'єктів [44, с. 135].

Відповідно до ч. 1 ст. 9 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «нормативне регулювання планування та забудови територій здійснюється шляхом прийняття нормативно-правових актів, правил, державних та галузевих будівельних норм» [213]. У ч. 2 ст. 26 цього Закону передбачено, що «суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів», а в ч. 4 цієї статті закріплено, що «право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови

використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації» [213].

Охоронна ж функція права «припускає спрямованість права на охорону певних суспільних відносин, його вплив на свідомість і волю людей, їхню поведінку через установлення заборон щодо певних видів поведінки, встановлення юридичних санкцій, що застосовуються до правопорушників, через інформування змістом відповідних нормативно-правових приписів, що певні суспільні відносини перебувають під їх охороною» [239, с. 155]. Призначенням охоронних норм є «охорона правомірних суспільних відносин, попередження суб'єктів права про обов'язок утримуватися від певної дії або бездіяльності, що порушують ці відносини, і можливі негативні наслідки порушення відповідного обов'язку» [44, с. 136].

Зокрема, у ч. 7 ст. 376 ЦК України передбачено, що «у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану» [254].

Ознака підконтрольності державі та різних юридичних наслідків. «Залежно від обраної поведінки, держава передбачає гарантії охорони правомірної поведінки і відповідальність за протиправну поведінку», зазначає О. О. Барабаш [3, с. 153]. Вчена констатує, що «така поведінка тягне юридичні наслідки, які виникають внаслідок здійснення прав, виконання та порушення обов'язків. Юридичні наслідки правомірної поведінки зазвичай

сприятливі для суб'єкта і виражаються в формі різних заохочень. Протиправна же поведінка тягне за собою юридичну відповідальність» [3, с. 153]. Тобто «держава, регулюючи поведінку людей і оцінюючи її як правомірну або протиправну, встановлює і відповідні правові наслідки: правові гарантії для правомірної поведінки і заходи примусу для поведінки протиправної» [3, с. 199].

Відповідно державний контроль за правомірним будівництвом являє собою систему правових гарантій, правових стимулів (заохочень, пільг тощо). Самочинне будівництво породжує виникнення охоронних правовідносин між державою та винною особою, тому державний контроль за таким будівництвом полягає насамперед у застосуванні заходів юридичної відповідальності.

«Процес самочинного будівництва виражає динаміку правопорушення, а об'єкт самочинного будівництва – результат правопорушення», зазначає І. А. Спасибо [236, с. 101]. Конкретизуючи цю тезу, зауважимо, що самочинне будівництво є тривалим правопорушенням. Судова практика інтерпретує це наступним чином. Зокрема, у постанові ВС від 18 серпня 2020 р. у справі №826/4891/18 зазначено, що «за своєю юридичною природою самочинне будівництво – це правопорушення, яке носить триваючий характер. Триваюче правопорушення – це проступок, пов'язаний з тривалим, неперервним невиконанням обов'язків, передбачених законом. Тобто, триваючі правопорушення характеризуються тим, що особа, яка вчинила якісь певні дії чи бездіяльність, перебуває надалі у стані безперервного продовження цих дій (бездіяльності). Ці дії безперервно порушують закон протягом якогось часу. Іноді такий стан продовжується значний час і увесь час винний безперервно вчиняє правопорушення у вигляді невиконання покладених на нього обов'язків. Триваюче правопорушення припиняється лише у випадку усунення стану, за якого об'єктивно існує цей обов'язок, виконанням обов'язку відповідним суб'єктом або припиненням дії відповідної норми закону» [156]. Аналогічна правова позиція викладена в

постановах ВС від 19 червня 2018 р. у справі №464/2638/17[144], від 27 квітня 2020 р. у справі № 640/8057/19[152].

Протиправність, винність, соціальна шкідливість та караність діяння – основні ознаки правопорушення, крізь призму яких можна розкрити протиправний характер самочинного будівництва як делікту.

Протиправність. Ознака протиправності правопорушення, як відомо, означає, що певна дія чи бездіяльність особи порушує приписи правової норми. Як зазначає А. О. Штанько, «суб'єкт...таким чином, протиставляє свою волю державі, суспільству, вступає з ними у конфлікт»[263, с. 73]. Тож протиправність є об'єктивною властивістю правопорушення, оскільки його вчинення йде в розріз із вимогами об'єктивного права.

Відомий вислів Ганса Кельзена про те, що не існує «правопорушення в собі», а існує лише «заборонене правопорушення» [263, с. 33], осучаснений у тезі, що для виявлення ознаки протиправності має «існувати правова норма, яка забороняє суспільно небезпечне діяння або вбачає правопорушення у невиконанні або неналежному виконанні зобов'язань» [44, с. 289].

Водночас у науковій юридичній літературі протиправність розглядається і через призму порушення суб'єктивного права [263, с. 150; 3, с. 200].

З одного боку, вказівка на «суб'єктивний» аспект протиправності може виявитися зайвим з огляду на те, що суб'єктивне право визнається об'єктивним правом і охороняється ним. З іншого боку, суб'єктивне право є самостійним об'єктом правового захисту від протиправних посягань.

Так, Конституція України закріплює, що «кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань» (ч. 6. ст. 55) [75].

ЦК України передбачає, що «кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання» (ч. 1 ст. 15) [254]). Одним із способів захисту суб'єктивного права є «припинення дії, яка порушує право» (п. 3 ч. 2 ст. 16 ЦК України) [254]. Окрім цього,

«особа має право на самозахист свого цивільного права та права іншої особи від порушень і протиправних посягань» (ч. 1 ст. 19 ЦК України) [254].

Отже, інший аспект ознаки протиправності самочинного будівництва полягає у порушенні таким діянням суб'єктивного права. Зокрема, згідно з ч. 7 ст. 376 ЦК України [254] порушення прав інших осіб є умовою притягнення особи до цивільно-правової відповідальності у виді перебудови або знесення.

Об'єктом посягання самочинного будівництва можуть бути різні суб'єктивні права, наприклад, права на землю, екологічні, житлові, спадкові, сімейні тощо. Однак, як показав аналіз судової практики у справах про самочинне будівництво, у переважній своїй більшості самочинне будівництво порушує право на землю фізичних, юридичних осіб, держави, територіальної громади, причому як власників (користувачів) земельних ділянок, на якій здійснюється (здійснене) самочинне будівництво, так і власників (користувачів) суміжних земельних ділянок.

Наприклад, ВС у постанові від 29 червня 2022 р. у справі №639/6261/13-ц зазначив, що «системний аналіз статті 376 ЦК України дає підстави для висновку про те, що само по собі самочинне будівництво без дозволу власника становить із себе порушення права власності останнього» [167]. Аналогічний висновок зробила Велика Палата ВС у справі №916/1174/22: «самочинне будівництво нерухомого майна особою, яка не є власником земельної ділянки, слід розглядати як порушення прав власника відповідної земельної ділянки» [176]. Тобто протиправність самочинного будівництва означає, що таке діяння вчиняється (або вчинене) з порушенням об'єктивного та/або суб'єктивного права.

З урахуванням комплексу норм права, які заборонено порушувати під час будівництва, самочинне будівництво є правопорушенням у сфері містобудівної діяльності. О. В. Савицький відносить таке правопорушення до правопорушень у сфері архітектурно-будівельної діяльності [226, с. 102].

Вказана сфера не є однорідною, а охоплює комплекс правовідносин – господарських, цивільних, земельних, адміністративних. Відповідно до статті 3 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «відносини у сфері містобудівної діяльності регулюються міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, Конституцією України, Цивільним, Земельним кодексами України, цим Законом, законами України «Про Генеральну схему планування території України», «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про землеустрій», іншими нормативно-правовими актами» [213].

Проте оскільки наведений перелік актів законодавства не вичерпний, сфера законодавства у сфері містобудівної діяльності є значно ширшою. Причому з-поміж значного масиву нормативно-правових актів у сфері містобудівної діяльності, порушення яких указує на протиправність будівництва, земельне законодавство заслуговує окремої уваги. Адже саме «завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель» (ч. 2 ст. 4 ЗК України [51]). З погляду земельного права самочинне будівництво може набувати ознак земельного правопорушення, оскільки «пов'язане із землею» і цей «зв'язок із землею є безпосереднім» [50, с. 331]. Тому коли йдеться про будівництво на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, самочинне будівництво являє собою земельне правопорушення.

У характеристиці протиправності самочинного будівництва окреме місце посідають кримінальна та адміністративна протиправність, які вказують відповідно на кримінально-правову та адміністративно-правову заборону цього діяння.

Так, ч. 3 ст. 197¹ КК України встановлює кримінальну відповідальність за самовільне будівництво на самовільно зайнятій земельній ділянці, ч. 1 ст. 275 КК України – за порушення під час будівництва правил, що стосуються безпечної експлуатації будівель і споруд [80].

Адміністративна відповідальність за самочинне будівництво може наставати за наявності, зокрема, ознак складів правопорушень, передбачених у ст. ст. 96 та 150 КУпАП [70], а також підстав, що визначені Законом України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудування» [189].

Так, ч. 1 ст. 96 КУпАП передбачає адміністративну відповідальність у вигляді штрафу за «порушення вимог законодавства, будівельних норм, стандартів і правил та затверджених проектних рішень під час нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів чи споруд» [70].

У ч. 6. ст. 96 КУпАП встановлено адміністративну відповідальність у вигляді штрафу за «виконання будівельних робіт без дозволу на їх виконання, вчинене щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми наслідками (СС2)» [70].

Як видно, наведені диспозиції ст. 96 КУпАП сформульовані аналогічно до окремих положень ст. 376 ЦК України: порушення будівельних норм і правил, будівництво без відповідного дозволу (документу), що дає підстави кваліфікувати такі діяння за ст. 96 КУпАП як самочинне будівництво. Підтвердженням такого висновку є Лист Державної архітектурно-будівельної інспекції України (ДАБІ) від 30 липня 2013 р. №40-19-36-97 «Щодо накладання штрафних санкцій за самовільне будівництво» [262]. У цьому Листі з покликанням на ст. 376 ЦК України ДАБІ роз'яснює розмір штрафних санкцій за порушення вимог законодавства, будівельних норм, стандартів і правил під час будівництва, тобто за правопорушення, передбачені ст. 96 КУпАП.

Винність. Ознака винності (або винуватості, якщо відштовхуватися від терміну «невинуватість» за ст. 62 Конституції України [75]) ґрунтується на фундаментальній zasadі права, згідно з якою юридична відповідальність за загальним правилом настає за наявності вини, тобто на принципі відповідальності за вину.

З цього приводу Б. П. Карнаух слушно зауважив, що «коли хочуть довести, що сучасне право справедливе, що воно гуманне, що воно, розвинене, крім іншого, неодмінно згадують, що воно засноване на принципі винної відповідальності» [62, с. 461]. Посилаючись на думку К.-В. Канаріса (С.-W. Canaris), автор визнає, що «принцип винної відповідальності є одним і з найвагоміших етичних відкриттів за всю історію приватного права» [62, с. 461].

Саме в ознаці юридичної винності відбивається вина як суб'єктивна сторона складу правопорушення і, як відомо, характеризує психічне ставлення особи до свого протиправного діяння та (або) суспільно шкідливих (суспільно небезпечних) його наслідків. Аксіомою стала теза, що без доведення вини особа не може бути притягнена до юридичної відповідальності, відповідно, її діяння не буде вважатися правопорушенням.

Зокрема, у контексті кримінально-правової характеристики самовільного будівництва «вина як суб'єктивна ознака складу злочину, передбаченого ч. 3 ст. 197¹ КК України – самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, характеризується прямим умислом» [47, с. 135], оскільки діючи самочинно, «особа розуміє те, що її дії є шкідливими для інших, забороненими, проте, незважаючи на таке розуміння, свідомо ігнорує такі заборони» [99, с. 128].

На умисну форму вини при самочинному будівництві вказують і вчені-адміністративісти. Зокрема, беручи до уваги, що правопорушення у сфері містобудівної діяльності є адміністративними деліктами з формальним складом, М. Р. Гарат зазначає, що такі правопорушення «можуть вчинюватися лише з прямим умислом, бо непрямий умисел обов'язково

передбачає ставлення до наслідків і не може характеризувати суб'єктивну сторону з формальним складом... Порушуючи правила поведінки, людина завжди діє свідомо, розуміючи протиправність своїх дій (бездіяльності) і бажаючи їх вчинення...відтак, при скоєнні адміністративного проступку з формальним складом зміст наміру полягає в: а) усвідомленні суспільно-шкідливого характеру вчинюваного діяння; б) бажанні його вчинити...Особа, яка порушує закон, завжди свідомо ігнорує інтереси суспільства...За будь-яких обставин у особи є вибір – вчиняти або не вчиняти правопорушення, і вчиняючи його, порушник демонструє, що більш бажаними для себе він вважає саме соціально-негативний, а не соціально-нейтральний або соціально-позитивний варіант поведінки» [23, с. 143-144].

Л. І. Каленіченко підкреслює, що «на відміну від кримінального та адміністративного права, у цивільному праві форма вини за загальним правилом не впливає на розмір відповідальності – і в разі умисного, і в разі необережного порушення зобов'язання особа несе повну відповідальність» [61, с. 24].

Так, за принципом генерального делікту, відповідно до ч. 2 ст. 1166 ЦК України «майнова шкода, завдана неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю особистим немайновим правам фізичної або юридичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної або юридичної особи, відшкодовується в повному обсязі особою, яка її завдала» [254].

У ч. 2 ст. 1166 ЦК України відтворена презумпція вини заподіювача шкоди – «особа, яка завдала шкоди, звільняється від її відшкодування, якщо вона доведе, що шкоди завдано не з її вини» [254].

О. О. Отрадна зазначає, що «реалізація цієї презумпції полягає у таких наслідках: невинуватість заподіювача шкоди має бути доведена самим заподіювачем...; недоведена невинуватість прирівнюється до доведеної винуватості; тягар доказування своєї невинуватості покладається на заподіювача...; сумніви у невинуватості заподіювача шкоди, які не спростовані, тлумачаться на користь потерпілого» [119, с. 92].

Отже, якщо в наслідок самочинного будівництва завдано шкоду фізичній, юридичній особі або державі, відшкодування шкоди має здійснюватися на загальних засадах та умовах деліктної цивільно-правової відповідальності. В такому разі винуватість особи, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, виявляє себе в категорії вини як елементу «*corpus civile delicti*», у складі якого разом із протиправністю, шкодою (збитками) і причиновим зв'язком між протиправністю діяння і шкодою (збитками) є однією з умов виникнення цивільно-правового деліктного зобов'язання.

Однак, як зауважує Ю. В. Мица, «акцент на самочинності як об'єктивній протиправності відсуває волю правопорушника (самочинного забудовника) на другий план, хоча й не нівелює її повністю. Тому для застосування приписів ст. 376 ЦК України значення має наявність об'єктивного факту порушення встановленого порядку будівництва, воля ж самочинного забудовника (а відтак – і наявність чи відсутність його вини) істотного значення не має» [96, с. 190].

Окрім цього, слід погодитися, що «поряд із *свідомим* порушенням правил будівництва, існують порушення *несвідомі*, спричинені складністю відповідних правил, їх суперечливістю та неоднозначністю» [96, с. 183]. Треба зважати й на те, що «виникнення деліктного зобов'язання часто є наслідком скоєння особою злочину», зазначає О. О. Отрадна [119, с. 173]. Отже, «будь-який умисний злочин, внаслідок якого потерпілому заподіяна шкода, тягне за собою виникнення деліктного зобов'язання» [119, с. 173].

Тож при застосуванні до винної особи за самочинне будівництво заходів цивільно-правової відповідальності у комплексі з адміністративною чи кримінальною, питання про форму вини не стоїть, оскільки вина та її форма установлені під час відповідних проваджень у справі про адміністративне правопорушення чи кримінальне провадження.

Водночас слід наголосити на важливості у судових справах щодо самочинного будівництва врахування вини держави у вчиненні такого

делікту та застосування принципу пропорційності відповідно до практики ЄСПЛ.

ЄСПЛ у рішенні по справі «Рисовський проти України» (№29979/04) підкреслив особливу важливість принципу «належного урядування», який, як зазначає ЄСПЛ, «не повинен перешкоджати державним органам виправляти випадкові помилки, навіть ті, причиною яких є їхня власна недбалість (див. зазначене вище рішення у справі «Москаль проти Польщі» (*Moskal v. Poland*), п. 73). Будь-яка інша позиція була б рівнозначною, *inter alia*, санкціонуванню неналежного розподілу обмежених державних ресурсів, що саме собою суперечило б загальним інтересам. З іншого боку, потреба виправити минулу «помилку» не повинна непропорційним чином втручатися в нове право, набуте особою, яка покладалася на легітимність добросовісних дій державного органу (див., *mutatis mutandis*, рішення у справі «Пінкова та Пінк проти Чеської Республіки» (*Pincova and Pine v. the Czech Republic*), заява №36548/97, п. 58, ECHR 2002-VIII). Іншими словами, державні органи, які не впроваджують або не дотримуються своїх власних процедур, не повинні мати можливість отримувати вигоду від своїх протиправних дій або уникати виконання своїх обов'язків («Лелас проти Хорватії» (*Lelas v. Croatia*), п. 74). Ризик будь-якої помилки державного органу повинен покладатися на саму державу, а помилки не можуть виправлятися за рахунок осіб, яких вони стосуються («Пінкова та Пінк проти Чеської Республіки» (*Pincova and Pine v. the Czech Republic*), п. 58, «Гаші проти Хорватії» (*Gashi v. Croatia*), п. 40, «Трго проти Хорватії» (*Trgo v. Croatia*), п. 67). У контексті скасування помилково наданого права на майно принцип «належного урядування» може не лише покладати на державні органи обов'язок діяти невідкладно, виправляючи свою помилку («Москаль проти Польщі» (*Moskal v. Poland*), п. 69), а й потребувати виплати відповідної компенсації чи іншого виду належного відшкодування колишньому добросовісному власникові («Пінкова та Пінк проти Чеської Республіки» (*Pincova and Pine v. the Czech*

Republic), п. 53, та «Тошкуце та інші проти Румунії» (Toscuta and Others v. Romania), п. 38)» [221].

Соціальна шкідливість. Кожне правопорушення шкодить охоронюваним законом інтересам. Як зазначає А. О. Штанько, «соціальна сутність шкоди «виражається у сукупності негативних наслідків правопорушення, що являють собою порушення правопорядку, дезорганізацію суспільних відносин і одночасно (хоча і не завжди) приниження (применшення), знищення будь-якого блага, цінності, суб'єктивного права, обмеження користування ними, обмеження свободи поведінки інших суб'єктів, всупереч закону... соціальну шкоду можна визначити як шкоду, що завдається або може бути завдана правопорушенням окремим особам, державі, суспільству, яка вимірюється у кількісному та (або) якісному співвідношенні, та виражається у майнових, немайнових та інших наслідках, у результаті чого порушується унормований стан соціальних зв'язків у суспільстві» [263, с. 95].

Самочинне будівництво посягає на «суспільні відносини власності на землю, які забезпечують власникові можливість володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою, а землекористувачеві – можливість використовувати земельну ділянку на власний розсуд та у своїх інтересах» [99, с. 11], а також, додаймо, на встановлений порядок будівництва.

Самочинне будівництво є соціально шкідливим насамперед з огляду на те, що спричиняє соціальний і, як наслідок, юридичний конфлікт (дисбаланс) між власними інтересами правопорушника та інтересам інших осіб.

Ілюстрацією шкідливості самочинного будівництва виступає, наприклад, висновок експертизи у справі №639/6261/13-ц, у дослідницькій частині якого експерт зазначив, що «негативні наслідки для власників квартир з урахуванням чинних будівельних норм і правил, санітарних і протипожежних правил, які виникли та можуть виникнути внаслідок самочинного будівництва гаража та прибудови до житлового будинку на земельній ділянці, полягають у тому, що: дах прибудови створює загрозу

розповсюдження пожежі, а також створює виникнення шуму під час дощу та граду, накопичення сміття на покрівлі, намокання стін будинку під час опадів, потрапляння у квартиру цього будинку у випадку відчинення вікон у спекотний час шкідливих випаровувань, які пов'язані з нагрівом покрівлі; порушення можливості нормального користування житловим приміщенням квартири з погляду пожежної безпеки, погіршення мікроклімату приміщень. Невиконання вимог державних будівельних норм унеможливорює проведення ремонтів для підтримання як стін житлового будинку, так і стін самої прибудови в нормальному технічному стані, може призвести до розповсюдження пожежі на житловій будинок та ускладнити проведення робіт з її гасіння; також для мешканців окремої кімнати квартири вказаного житлового будинку відсутня можливість провітрювання та евакуації з приміщення через вікно у випадку пожежі та інше» [167].

У зв'язку з ознакою соціальної шкідливості самочинного будівництва слід звернути увагу на таку його форму, як зловживання (від «зло» – щось погане, недобре, лихо [112, с. 764]) правом на забудову.

М. О. Стефанчук зауважує, що «...наявність закріплених законодавцем меж здійснення суб'єктивних прав свідчить про те, що особа повинна діяти в межах, які окреслив їй законодавець, формувати свою поведінку у «легітимно визначеному полі». Коли особа своїми діями порушує межі своїх суб'єктивних прав, то така поведінка повинна тягнути за собою настання передбачених законодавством юридичних наслідків» [238, с. 52].

На думку З. В. Ромовської, «межа права є межею його здійснення» і «особа не може переступити цю межу, оскільки це, як правило, завжди означає «вторгнення на територію» дії чужого права» [224, с. 483].

Таким чином, вихід за межі здійснення суб'єктивного права (зокрема, права на забудову) означає, що його реалізація (використання) здійснюється в неправомірний спосіб, що є зловживанням. У цьому контексті «від знаходження межі суб'єктивного права там, де вона не окреслена за допомогою законодавчої заборони, покладається на суд, який бере до уваги

усі фактичні обставини справи і зважає протилежні інтереси сторін. При цьому орієнтиром для суду є мета, для якої особа наділяється тим або іншим суб'єктивним правом» [63, с. 32].

Так, на нашу думку, мета суб'єктивного права власника земельної ділянки чи землекористувача на забудову обумовлена соціально-економічним змістом будівництва, його призначенням у досягненні цілей сталого розвитку та роллю в задоволенні житлово-побутових, комерційних та інших приватних, громадських чи державних потреб та законних інтересів.

Із загально правових позицій зловживання правом означає поведінку, «яка формально не суперечить, але і не відповідає нормі права. Така колізія можлива під час реалізації правової норми в супереч меті, для якої вона була встановлена, коли припис правової норми свідомо виконується однією особою на шкоду інтересам іншої особи. Інакше кажучи, «буква» використовується всупереч «духу» права» [44, с. 295]. Визнається, що «право – це не тільки правила поведінки, закріплені у законодавстві, право – це і його мета, яка базується на принципах, засадах права, основними з яких є справедливість, рівність, свобода, гуманізм, розумність, добросовісність тощо. Ці принципи набувають свого закріплення у нормативно-правових актах, правовій доктрині як самостійні джерела права. Відповідно до цього будь-яке суб'єктивне право особи треба розглядати не лише в сенс і можливості діяти певним чином, а й з погляду справедливості наслідків таких дій щодо прав та інтересів як інших осіб, так і суспільства» [44, с. 295].

Слід погодитися з думкою Б. П. Карнауха, що «заборона зловживання правом є проявом принципу добросовісності (відповідно, зловживання правом – це недобросовісна поведінка)» [63, с. 34].

В. В. Резнікова визначає зловживання правом як «вольову та усвідомлену діяльність (дії) суб'єкта з недобросовісної реалізації свого суб'єктивного права не за його призначенням, що заподіює шкоду суспільним інтересам та/або особистим інтересам третіх осіб чи створює

реальну загрозу її заподіяння при формальній правомірності такої діяльності (дій)» [218, с. 34].

Отже, зловживання правом відображає негативну характеристику поведінки, наміром якої є завдання шкоди іншій особі, довкіллю чи іншим охоронюваним законом інтересам. Тому «зловживання правом є суспільно шкідливим діянням» [3, с. 201]). Ми підтримуємо позицію вчених, які відносять зловживання правом до неправомірної поведінки (Н. Л. Буроменська [14, с. 220], О. О. Мілетич [97, с. 135], Т. Т. Полянський [133, с. 75], О. Я. Рогач [223, с. 327], М. А. Рубашенко [225, с. 119]).

Зокрема, Н. Л. Буроменська визначає зловживання суб'єктивним правом як «неправомірну поведінку суб'єкта правовідносин, що суперечить меті правової норми, яку реалізує особа в межах свого суб'єктивного права, та приносить шкоду іншій особі, звужує або порушує суб'єктивне право іншої особи, суперечить основним засадам цивільного законодавства» [14, с. 220].

О. О. Мілетич розуміє поведінку зі «зловживанням правом» як «неправомірне використання прав, що виражається у здійсненні права всупереч його основному призначенню та законній меті» [97, с. 135].

Водночас О. О. Губар зауважує, що «дії щодо зловживання цивільним правом нормативно заборонені та визнаються неправомірними відповідно до ч. 3 ст. 13 ЦК України» [27, с. 10]. Вчений переконливо доводить, що «за своєю природою акт зловживання правом у дійсності являє неправомірну шкідливу дію при здійсненні особою власного права, що зумовлює обмеження переліку застосовуваних санкцій мірами охорони, а не мірами відповідальності, оскільки порушення прав іншої особи зупиняється припиненням зловживання правом. Правоохоронна спрямованість заборони на зловживання правом істотно відрізняє цей особливий вид неправомірної поведінки від власне («класичного») цивільного правопорушення, якому притаманна протиправна шкідлива поведінка за відсутності в правопорушника будь-якого права та зумовлена цим спрямованість санкцій

на застосування до правопорушника мір захисту та відповідальності, достатніх для відновлення (компенсації) або припинення порушення цивільного права» [27, с. 172].

Погляд на самочинне будівництво крізь призму зловживання правом на забудову був запропонований К. Д. Пономаренком у дисертації «Належне здійснення права на забудову земельної ділянки». Зокрема, вчений аналізує співвідношення належного здійснення права на забудову та самочинного будівництва [134, с. 207]. Однак такий погляд не поділяє Р. А. Майданик, який у науково-практичному коментарі ст. 13 ЦК України зауважив, що «зловживання правом слід відрізняти від суміжних правових конструкцій. Поряд із зловживанням правом цивільне законодавство передбачає ряд інших правопорушень (зокрема, перевищення повноважень, самочинне будівництво тощо), які за своїми зовнішніми ознаками схожі із зловживанням правом, правове регулювання яких, однак, істотно відрізняється від правил ст. 13 ЦК України. Вважається, що в наведених випадках в силу загальноновизнаного правила *lex specialis derogat generalis* підлягають застосуванню ці спеціальні норми цивільного права, а не норми цивільного кодексу про зловживання правом. У зв'язку з цим, сторони і суди не мають права звертатися до ст. 13 ЦК України в ситуаціях, коли по спірному питанню наявні спеціальні норми цивільного законодавства, що справедливо і розумно визначають взаємовідносини сторін» [86].

Підхід К. М. Пономаренка, на нашу думку, доцільно підтримати.

Ми не вбачаємо в такому підході суперечності між ст.ст. 13 і 376 ЦК України. Характеристика самочинного будівництва як зловживання правом на забудову не виключає правових підстав для кваліфікації будівництва як самочинного, а навпаки, розширює нормативно-правове підґрунтя відповідних позовних вимог та судових рішень. Підтвердженням цьому є сучасна судова практика у справах про самочинне будівництво (про визнання права власності, про усунення перешкод у користуванні власністю, про знесення самочинно збудованих об'єктів, ін.). Як показав аналіз судових

рішень, такі справи нерідко мотивовані зловживанням правом на забудову і застосуванням ст.ст. 13, 375, 376 ЦК України у їх системному зв'язку.

До прикладу, ВС у вищезгаданій справі №639/6261/13-ц підкреслив, що «на думку розсудливої, освіченої та законослухняної особи, такі дії відповідача не відповідають стандартам добросовісної поведінки та із визначеними статтею 3 ЦК України засадами розумності, добросовісності, справедливості не узгоджуються. Будівництво гаража та прибудови на земельній ділянці, яка належить територіальній громаді міста Харкова, без дозволу власника та з явними порушеннями прав інших осіб є явно недобросовісною поведінкою, спрямованою на втручання у право власності іншої особи на шкоду її правам та охоронюваним законом інтересам» [167].

Оскільки право на забудову ґрунтується на певному правовому титулі, зловживання правом на забудову є похідним від зловживання титульним правом, на якому воно засноване. А тому в правовій основі обґрунтування зловживання правом на забудову лежать норми права, які визначають межі здійснення права власності на земельну ділянку чи права землекористування.

Виразним прикладом визначення меж відповідного титульного права для цілей запобігання зловживанням правом на забудову є правила добросусідства, дотримання яких є обов'язком власників земельних ділянок та землекористувачів. Зміст добросусідства визначений у ст. 103 ЗК України і закріплює обов'язки власників та землекористувачів земельних ділянок:

- «обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо)»;

- «не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив)»;

- «співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і

додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель...» [51].

Певні роз'яснення щодо застосування при забудові земельної ділянки правил добросусідства були надані ДАБІ України у Листі від 24.04.2015 року №40-203-19/3733, у якому зазначено, що «планування окремої земельної ділянки, будівництво на ній будинків і споруд власниками або користувачами здійснюється з урахуванням законних інтересів інших власників або користувачів земельних ділянок, будинків і споруд та містобудівних та планувальних вимог і обмежень щодо гранично допустимої висоти будівель, мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до меж земельної ділянки (згода суміжних землекористувачів), мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до існуючих будинків і споруд та огорожі. Для розв'язання спірних питань щодо влаштування огорож, їх конструкцій застосовуються положення Земельного кодексу України, зокрема статті 103 цього Кодексу» [214]

У ч. 6 ст. 13 ЦК України передбачено, що «у разі недодержання особою при здійсненні своїх прав вимог, які встановлені частинами другою - п'ятою цієї статті, суд може зобов'язати її припинити зловживання своїми правами, а також застосувати інші наслідки, встановлені законом» [254]. Зокрема, згідно зі ст. 16 ЦК України «суд може відмовити в захисті цивільного права та інтересу особи в разі порушення нею вимог до його здійснення» [254].

Отже, самочинне будівництво як зловживання правом можна визначити так: це неправомірна, соціально шкідлива, недобросовісна діяльність (поведінка) власника або користувача земельної ділянки при здійсненні власного права на забудову в неприйнятний з погляду моралі і права спосіб, яка тягне за собою юридичні наслідки, встановлені законом.

Караність. Правопорушення завжди є караним діянням. Ознака караності діяння втілює в собі принцип невідворотності юридичної відповідальності. Як слушно зауважив з цього приводу А. А. Корнієнко,

«правова держава повинна реагувати на кожне вчинене правопорушення, що полягатиме у притягненні правопорушника до юридичної відповідальності та відновленні порушених суспільних відносин. Якщо ж після вчинення правопорушення щодо винної особи заходи юридичної відповідальності не застосовуються, то складається враження про допустимість протиправної поведінки, виникає впевненість у безкарності подальших протиправних дій як власне правопорушника, так й оточуючих. В даному випадку покарання правопорушника як невідворотна реакція держави не є її самоціллю, а здійснюється заради другого й основного аспекту невідворотності – не порушення суб'єктом правовідносин покладених на нього юридичних обов'язків у майбутньому» [76, с. 83].

Як зазначив Пленум ВССУ у п. 26 постанови від 30 березня 2012 року №6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)», «притягнення особи до адміністративної чи кримінальної відповідальності за самочинне будівництво не позбавляє відповідні державні органи, органи місцевого самоврядування або осіб, права яких порушено самочинним будівництвом нерухомого майна, можливості пред'явити позов про перебудову чи знесення самовільно збудованого об'єкта нерухомості, а також про відшкодування витрат, пов'язаних із приведенням земельної ділянки до попереднього стану» [212].

Отже, за вчинення самочинного будівництва може наставати адміністративна, кримінальна чи цивільно-правова відповідальність. Така диференціація свідчить про те, що юридична відповідальність за самочинне будівництво являє собою міжгалузевий інститут права.

Під таким інститутом в юридичній літературі розуміється «відокремлений комплекс правових норм різної галузевої належності, що регулюють певний вид взаємопов'язаних, близьких за змістом суспільних відносин у межах специфічного правового режиму» [39, с. 23]. Міжгалузовість інституту юридичної відповідальності зумовлена

комплексним характером самого інституту самочинного будівництва, що виявляє себе в міжгалузевих зв'язках норм земельного, цивільного, адміністративного, будівельного, кримінального права, які регламентують відносини, пов'язані із самочинним будівництвом.

Отже, самочинне будівництво як правопорушення являє собою протиправне, суспільно шкідливе (суспільно небезпечне), винне (умисне) діяння у сфері містобудівної діяльності, що має тривалий характер, посягає на земельні відносини та/або встановлений порядок будівництва, суб'єктивні права інших осіб, за яке передбачена юридична (адміністративна, кримінальна, цивільно-правова) відповідальність.

Висновки до першого розділу

1. Первісні уявлення про самочинне будівництво закладалися ще в найдавніші часи розвитку людства і дійшли до нас у найвідоміших пам'ятках права відповідних історичних періодів. Відправною точкою дослідження юридичної природи самочинного будівництва є римське приватне право, на ідеях якого вибудовувалися українська правова доктрина і законодавство протягом тисячолітньої історії України (від Київської Русі до сьогодення).

Правила щодо забудови земельних ділянок та відповідальність за їх порушення були встановлені, зокрема, у «Законах XII таблиць», «Руській Правді»; «Саксонському зерцалі» (XIII ст.), «Литовських статутах» 1529, 1568 і 1588 рр.; «Правах, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р., тощо.

2. Багатоаспектність терміна «будівництво» в складі терміносполучення «самочинне будівництво» зумовлює правову оцінку будівництва як юридично значущої діяльності, тобто такої, яка в силу своєї соціально-економічної ролі і цінності перебуває під впливом права, охоплюється сферою дії його принципів і норм, і може бути кваліфікована як правомірна чи неправомірна.

3. Будівництво є законним способом здійснення низки суб'єктивних прав особи: права на житло, права власності на землю (земельну ділянку), право користування земельною ділянкою та ін., здійснення яких реалізується через «право на забудову» власників і користувачів земельної ділянки.

Залежно від правового титулу, на якому існує право на забудову, виокремлено такі види цього права:

- а) право на забудову, що ґрунтується на титулі права власності на землю;
- б) право на забудову, що ґрунтується на титулі суперфіцію;
- в) право на забудову, що ґрунтується на титулі постійного землекористування;
- г) право на забудову, що ґрунтується на титулі оренди.

4. Межі здійснення права на забудову, правове поле яких окреслене правовими обмеженнями, що відображені у принципах права і закріплені в актах законодавства України, обмеженнями і обтяженнями прав на землю, а також обов'язками власників і користувачів земельних ділянок, визначають правомірний характер будівництва.

5. Дихотомія понять «правомірне будівництво»/«самочинне будівництво» виявляється на основі таких ознак: прямо протилежна соціальна значущість; різна мотивація; різна правова регламентація; різні контролювальні функції держави щодо цих видів поведінки і різні юридичні наслідки.

6. За юридичною природою самочинне будівництво є неправомірною діяльністю (поведінкою), най частіше виявляє себе у формі правопорушення, разом із цим кваліфікується й як зловживання правом.

Запропоновано визначення поняття самочинного будівництва як правопорушення та зловживання правом. Як правопорушення, самочинне будівництво являє собою протиправне, суспільно шкідливе (суспільно небезпечне), винне (умисне) діяння у сфері містобудівної діяльності, що має тривалий характер, посягає на земельні відносини та/або встановлений

порядок будівництва, суб'єктивні права інших осіб, за яке передбачена юридична (адміністративна, кримінальна, цивільно-правова) відповідальність.

Як зловживання правом, самочинне будівництво являє собою неправомірну, соціально шкідливу, недобросовісну діяльність (поведінку) власника або користувача земельної ділянки при здійсненні власного права на забудову в неприйнятний з погляду моралі і права спосіб, який тягне за собою юридичні наслідки, встановлені законом.

РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕЖИМУ РІЗНИХ САМОЧИННО ЗВЕДЕНИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Ознаки та класифікація об'єктів самочинного будівництва

Доктринальна цивільно-правова характеристика об'єктів самочинного будівництва (далі – ОСБ) передбачає з'ясування їх істотних ознак. Це відіграє важливе теоретико-практичне значення, адже сприяє формуванню не тільки цілісної наукової картини щодо юридичної природи таких об'єктів, а й визначеності у правозастосовчій, у тому числі, судовій практиці.

Термін «об'єкт самочинного будівництва» вживається в законодавстві України (ч. 8 ст. 32, ст. 39¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [213]), судовій практиці, але не має нормативного визначення. Тож для розуміння сутності ОСБ одним із завдань нашого дослідження є визначення поняття «об'єкт самочинного будівництва» на основі сукупності істотних ознак ОСБ, які дають змогу відокремити його від інших об'єктів будівництва.

Як зазначає М. К. Галянтич, «...об'єкт самочинного будівництва наділений невід'ємними, істотними рисами, які визначають його статус. Тобто має ознаки, що відображають його природну (технічну) сутність, без якої він навіть не може бути виявлений та визнаний таким. Ознаки самочинно створеного об'єкта є динамічними, процесуально-темпоральними, тобто такими, що належать такому об'єкту не лише як його природна (технічна) властивість, а й внаслідок їх набуття шляхом створення об'єкта і його існування» [229, с. 3].

Юридичні характеристики ОСБ вивчалися в наукових працях Ю. В. Мици, А. С. Савченко, В. Ю. Терещенко, В. С. Ткаченка та інших учених. Найпершою ознакою самочинно створеного об'єкта слід вважати **властивість ОСБ як речі.**

У цивілістичній літературі властивість речі традиційно розкривається через поєднання у її змісті загального та юридичного аспектів. Відповідно до ст. 179 ЦК України [254] «річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки». Як зазначається в одному з науково-практичних коментарів цієї статті, «під річчю розуміють усе те, що об'єктивно існує та за допомогою чого можна задовольнити ту чи іншу потребу і з приводу чого виникають цивільні правовідносини» [108, с. 265].

Р. А. Майданик зазначає, що «поняття речі у вузькому розумінні (речі в тілесній формі; *res corporales*) характеризують особливі ознаки, що відрізняє річ від інших об'єктів: її тілесне буття (існує як фізичне тіло); належність до складу майна (доступність панування суб'єкта цивільних правовідносин); здатність задовольняти потреби людини завдяки своїй матеріальній (фізичній) формі. Визначальними властивостями речі у широкому розумінні (*res corporales* і *res incorporales*) є здатність майнового блага в тілесній або безтілесній формі бути присвоєним, перебувати в правовому пануванні внаслідок підпорядкування волі особи та мати економічну цінність і слугувати для використання. У зв'язку з цим речами у сенсі закону мають визнаватися всі матеріальні об'єкти, щодо яких можуть існувати цивільні права та обов'язки, та майнові права, наскільки вони є складовими частинами майна» [87, с. 13].

Тож, зауважує О. А. Халабуденко, «юридичне поняття «річ» слід відрізняти від звичайного і найбільш поширеного розуміння як зовнішнього щодо суб'єкта права предмета матеріального світу. Юридичне розуміння речі (*res*) з часів римського права, по суті, тотожне активним цінностям, які включаються до складу майна (активів), тому всі речі фізичної та юридичної особи (в їх юридичному вимірі) входять до складу її майна» [249, с. 72].

З урахуванням цього загальний аспект властивості речі дає розуміння про ОСБ як про предмет матеріального світу (матеріальну річ) з притаманними йому(їй) фізичними параметрами, що виражені у певних технічних (будівельно-архітектурних) характеристиках – розмір, форма,

площа, висота, поверховість, протяжність, тип фундаменту, матеріали опорядження, кількість приміщень, інженерна інфраструктура тощо; а юридичний – про ОСБ як об’єкт речового права.

Наступною ознакою ОСБ, яка впливає зі змісту ч. 1 ст. 376 ЦК України, є **ознака нерухомого майна**. Цю ознаку законодавець виклав у банкетний спосіб: «Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно...» [254], який передбачає виявлення її змісту через з’ясування юридичних значень термінів «житловий будинок», «будівля», «споруда», «інше нерухоме майно».

Виявлення ознак зазначених об’єктів будівництва має не тільки теоретичне, а й практичне значення для правильного вирішення судами різних категорій спорів у справах про самочинне будівництво.

Законодавство України, оперуючи терміном «житловий будинок», надає йому різних юридичних характеристик. Стаття 379 ЦК України закріплює за житловим будинком статус житла фізичної особи, яке «призначене та придатне для постійного або тимчасового проживання» в ньому [254].

У ст. 380 ЦК України тлумачення поняття житлового будинку подане в значенні об’єкта права власності: «житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання» [254].

Таке саме визначення, наведене у Правилах утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджене наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. №76 [184], але замість «житловий будинок» ужите близько звучне словосполучення «жилий будинок».

Стаття 6 ЖК України акцентує увагу на цільовому призначенні жилого будинку, закріпивши, що «жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян, а також для

використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків. Надання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру забороняється» [43]. На цьому наголошує і ст. 150 ЖК України: «громадяни, які мають у приватній власності будинок, квартиру, користуються ними для особистого проживання і проживання членів їх сімей» [43].

Відповідно до п. 3.1. ДБНА.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» (далі – ДБНА.2.2-3:2014) поняття будинок означає «різновид будівлі, яка призначена, як правило, для проживання та обслуговування людей» [34]. НК 018:2023 визначає житлові будівлі (будинки) як «споруди, не менше половини загальної площі яких використовується для житлових потреб. Якщо для житлових цілей використовується менше половини загальної корисної площі, то будівля належить до нежитлових відповідно до цільового призначення» [109]. Аналогічно це поняття було визначено у Номенклатурі продукції будівництва, затвердженій наказом Державної служби статистики України від 29 грудня 2017 р. №356 (втратила чинність) [115].

Визначення поняття та видів житлових будинків як об'єктів нормування в будівництві наведені у відповідних будівельних нормах.

Зокрема, згідно з ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» виокремлюють: 1) одноквартирні, тобто індивідуальні житлові будинки з прибудинковою територією та 2) багатоквартирні житлові будинки – будинки, до складу яких входить більше ніж одна квартира і які можуть бути зблокованого, секційного, коридорного, галерейного і терасного типів [31].

Житлові будинки як об'єкти нерухомого майна, які підлягають технічній інвентаризації, поділяються на житлові будинки квартирного типу та житлові будинки садибного типу (Порядок проведення технічної інвентаризації, затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. №488 [141]).

Стосовно «будівель» та «споруд», про які йдеться у ч. 1 ст. 376 ЦК України, визначення їх понять наведене у НК 018:2023. Так, «будівлі – це криті споруди, які можуть використовуватися окремо, побудовані для постійних цілей, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів» [109]. Поняття «будівлі» наведене також у ДБН А.2.2-3:2014, де закріплено, що це «штучно створений об'ємний об'єкт, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несучоогорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні, надземні або підземні приміщення, призначені для життєдіяльності людей та виробництва продукції» (п. 3.1) [34].

НК 018:2023 поділяє будівлі на:

- житлові будівлі (будинки) та визначає їх як «споруди, не менше половини загальної площі яких використовується для житлових потреб. Якщо для житлових цілей використовується менше половини загальної корисної площі, то будівля належить до нежитлових відповідно до цільового призначення;

- нежитлові будівлі, а саме «споруди, які переважно використовуються або призначені для нежитлових цілей. Якщо не менше половини загальної корисної площі використовується для житлових потреб, будинок належить до житлових» [109].

Згідно з НК 018:2023 споруди визначені як «структури, пов'язані із землею, які створені з будівельних матеріалів і комплектуючих та/або для яких виконуються будівельні роботи...(підготовка ґрунту, посадка або посів тощо для сільськогосподарських цілей не вважаються спорудами)» [109].

НК 018:2023 виокремлює «інженерні споруди» як «усі споруди, що не належать до будівель, у тому числі лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та споруди на них» [109]. Будівля, дорога, трубопровід тощо вважається окремими спорудами [109].

Стосовно поняття «інше нерухоме майно», яке вжите у ч. 1 ст. 376 ЦК України [153], то для розкриття його змісту слід виходити з викладених нижче міркувань.

Відповідно до ст. 181 ЦК України [254], ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [199], ст. 1 Закону України «Про іпотеку» [202], п. 3 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [110] (далі – НС №1), Розділу 3 Класифікатора державного майна [66] поняття нерухомого майна визначене за матеріально-юридичним критерієм. Це означає, що річ:

а) є нерухомою в силу свого природного походження – земельна ділянка без земельних поліпшень або з ними (тут варто зауважити, що природне походження земельної ділянки вважається аксіомою, однак це не спростовує можливості штучного їх утворення, про що далі).

У ПК України (пп. 14.1.75 п. 14.1. ст. 14 [131]) та Національному стандарті №2 «Оцінка нерухомого майна» під земельними поліпшеннями розуміються «результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості, а саме: матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо» [111]);

б) є нерухомою в силу невід'ємного зв'язку із земельною ділянкою, який означає, що розташовані на ній матеріальні об'єкти (житловий будинок, будівля, споруда тощо) неможливо перемістити без їх знецінення та зміни призначення;

в) є нерухомою в силу закону: згідно з абз. 2 ч. 2 ст. 181 ЦК України [254] «Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації»

Стосовно земельної ділянки як нерухомого майна, то в контексті ст. 376 ЦК України вона може виступати ОСБ із певним застереженням – якщо є штучно створеною земельною ділянкою. Стверджується, що «природна нерухомість не вважається самочинним будівництвом» [96, с. 185]. На відміну від природних об'єктів – землі, лісів, ділянок надр тощо, тобто об'єктів, які ще називають «нерухомістю за природою» [122, с. 16], усі об'єкти, які є результатом будівництва, мають штучне походження, тобто є рукотворними об'єктами.

У літературі висловлена думка (Ю. В. Мица), що штучне створення земельних ділянок у принципі не виключається (наприклад, шляхом намиву островів) [96, с. 185], виходячи з чого автор підводить до висновку, що штучно створені земельні ділянки потенційно можуть виступати ОСБ.

Загалом варто погодитися з такою думкою з огляду на викладене далі.

По-перше, законодавство України не тільки оперує терміном «штучно створена земельна ділянка» (наприклад, ст. ст. 58, 59, 83, 93 ЗК України [51]), а й містить визначення її поняття. Так, зокрема, відповідно до п. 17 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про морські порти України» штучно створена земельна ділянка – земельна ділянка, створена (наміта, насипана, створена із застосуванням інших технологій) в межах акваторії морського порту [204].

Проблеми правового режиму штучно створеної земельної ділянки досліджуються в науковій літературі. Д. І. Найда обґрунтовує: «штучно створена земельна ділянка на землях водного фонду ... становить собою частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами, створену (наміту, насипану чи створену із застосуванням інших технологій), в тому числі й острови, на землях водного фонду, яка після її створення та формування у встановленому законодавством порядку, набуває правового статусу земельної ділянки, правовий режим якої прирівнюється до природної земельної ділянки водного фонду» [104, с. 3].

По-друге, штучні земельні ділянки створюються на інших земельних ділянках, що є однією з ознак самочинного будівництва («...якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці...») [254].

Так, відповідно до п. «е» ч. 4 ст. 83 ЗК України «земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів, належать до земель комунальної власності і не можуть передаватися у приватну власність» [51].

По-третє, «намивні території створюються в ході містобудівної діяльності» [58, с. 221], тобто їх утворення відбувається за стадіями «проектування, будівництва, експлуатації» [58, с. 221], а утворення штучної земельної ділянки являє собою «комплекс будівельних, гідротехнічних робіт та інших робіт зі зміни рельєфу поверхні» [105]. Наприклад, як зазначають експерти, «штучні ґрунтові острови залежно від способу проведення робіт при їх **будівництві** (виділення наше – *В. Н.*) поділяють на: намивні та насипні; за призначенням – на розвідувальні, експлуатаційні та рекреаційні [26, с. 36].

Про «будівництво штучних островів» йдеться також у Конвенції ООН з морського права 1982 р. [72], що її ратифікувала Україна.

Стосовно другої ознаки нерухомого майна – невід'ємного зв'язку об'єкта із земельною ділянкою, що унеможлиблює його переміщення без знецінення та зміни призначення, то така ознака є оцінною. Її правовий зміст потребує правозастосовної інтерпретації з урахуванням обставин конкретної ситуації.

Передусім оцінки потребує ступінь зв'язку об'єкта із земельною ділянкою. Закон України «Про іпотеку» [202] визначає цей ступінь прямою вказівкою на «невід'ємність». Однак ст. 181 ЦК України [254] та ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [199] такої вказівки не містять, а передбачають виявлення зв'язку

об'єкта із земельною ділянкою за іншим оцінним критерієм – «неможливістю переміщення об'єкта без його знецінення та зміни призначення».

Такий стан правового регулювання поняття нерухомого майна піддається доктринальній критиці через юридичну невизначеність. І водночас пропонується інтерпретувати ступінь зв'язку об'єкта із земельною ділянкою ширше, ніж передбачено у Законі України «Про іпотеку», а саме як «міцний», «невідривний», «нерозривний», «тісний» тощо. Так, як зауважує Р. А. Майданик, «ті речі, які невідривно не пов'язані із землею і зберігаються під час їх переміщення з місця на місце, є рухомими речами. Ті, які невідривно пов'язані із землею і не можуть зберегтися під час пересування, є нерухомими» [87, с. 14].

Водночас законодавча невизначеність поняття нерухомого майна компенсується застосуванням уже усталених і взаємодоповнювальних критеріїв оцінки нерухомої природи відповідного об'єкта. Йдеться про критерії стаціонарності, фундаментальності та капітальності.

Стаціонарність (від слова «стаціонарний» – «...який має постійне місце дії, перебування і постійну організацію (на відміну від пересувного або тимчасового); пов'язаний із постійним або довготривалим перебуванням на одному місці;...закріплений на нерухомій основі, фундаменті; не переносний, не пересувний» 114, с. 420)) являє собою фізичну властивість об'єкта, що розташований на земельній ділянці, характеризує його як фундаментальну і капітальну споруду. Зокрема, економісти розглядають стаціонарність як «одну із основних родових ознак нерухомості, що характеризується міцним фізичним зв'язком об'єкта нерухомості із земною поверхнею» [41, с. 13].

Ознака «стаціонарності» закріплена у визначенні нерухомого майна, що його наведено в Методиці визначення військових втрат, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затвердженій наказом Міністерства оборони України 14 вересня 2022 р. № 277. Згідно з п. 3 цієї Методики «нерухоме майно – це земельні ділянки, будинки, споруди, інші

стаціонарні об'єкти майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без його знецінення або/та без зміни його призначення» [92].

Однією з основних конструктивних ознак стаціонарності (капітальності) об'єкта традиційно вважається наявність у нього фундаменту, що в поєднанні з іншими технічними характеристиками об'єкта є підставою для кваліфікації останнього як нерухомого майна.

Як зазначає А. С. Савченко, «невід'ємний зв'язок із земельною ділянкою забезпечується наявністю такої несучої конструкції як фундамент. Побудова без фундаменту є мобільною і не може вважатися нерухомим майном. Тож саме наявність фундаменту дозволяє говорити про капітальний характер об'єкту нерухомості» [227, с. 21]. Аналогічно пише й В. С. Ткаченко: «самочинно зведений об'єкт нерухомості є «стаціонарною річчю», яка створена працею людини і техніки, та міцно пов'язаний із землею» [243, с. 42].

І справді, як стверджується в спеціальній літературі, «*кожна* (курсив наш – В. Н.) будівля чи споруда безпосередньо пов'язана своїм фундаментом з верхнім шаром літосфери Землі» [117, с. 3], а виходячи з тлумачення поняття фундаменту, його улаштування під будівлею (спорудою) здатне забезпечити міцний зв'язок об'єкта із земельною ділянкою, на якій він розташований. У Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. №488, поняття фундамент визначене як «частина будівлі, споруди, через яку передається навантаження від його надземної частини на ґрунт» [141].

Згідно з п. 3.25 ДБН В.2.1-10:2018 «Основи і фундаменти будівель та споруд» (далі – ДБН В.2.1-10:2018) «фундамент – це підземна частина споруди, яка сприймає навантаження від несучих конструкцій і передає їх на основу, складену природними ґрунтами (природну) чи штучними ґрунтами (штучну)» [32]. Відповідно до положень п. 6.6. ДБН В.2.1-10:2018 інженерно-геологічні вишукування при проектуванні фундаментів здійснюються за розрахунковою схемою системи «основа – фундамент – споруда» [32].

На цю ознаку орієнтуються також суди, коли під час розгляду справи постає питання щодо кваліфікації конкретного об'єкта як нерухомої речі. У відповідних справах часто не обходиться без будівельно-технічної експертизи, адже згідно з п. 5 Розділу II Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 08.10.1998 №53/5 [107], у межах саме цього виду судової експертизи з'ясовується питання, чи є об'єкт нерухомим майном.

Зокрема, у справі №917/375/18 про знесення самочинного будівництва експерти зазначають, що «з урахуванням наявних конструктивних елементів (фундаментів, стін, перекриття та входної групи), які улаштовано (прибудовано) до двох стін існуючої нежитлової будівлі, площі досліджуваної прибудови, що більше за 30 кв.м., а також того, що переміщення основних конструктивних елементів та інженерних мереж без проведення демонтажних робіт неможливе, тому що це неминуче призведе до їх знецінення, можливо зробити висновок, що прибудову з технічної точки зору неможливо класифікувати як тимчасову споруду, а отже вона є об'єктом нерухомого майна» [179].

В іншій справі – №569/15729/18 – про визнання незаконним та скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності, припинення права власності, у висновку експерта судової будівельно-технічної експертизи зазначено, що «будівля, яка розташована на земельній ділянці, є нерухомим майном, оскільки нерозривно пов'язана з землею через фундамент і переміщення об'єкта дослідження є неможливим без його розбирання» [170].

Аналогічний висновок зроблений експертами у справі №918/820/20. Як зазначено у Рішенні Господарського суду Рівненської області від 19 серпня 2021 р., «з матеріалів експертизи судом встановлено, що за результатами візуального обстеження на земельній ділянці знаходяться такі будівлі та споруди: №1 дерев'яна з бруса, що складається з таких конструктивних

елементів – фундамент бетонний монолітний, стіни з бруса, віконні блоки та вхідний дверний проріз з металопластику, покрівля з металопрофілю коричневого кольору; №2 – дерев'яна, що складається з таких конструктивних елементів – фундамент відсутній, стіни дощаті, вікна та двері дерев'яні, покрівля з азбоцементних листів; №3 – дерев'яна, стіни з бруса без фундаменту, вікна та двері дерев'яні, покрівля черепиця червоного кольору; №4 дерев'яна – фундамент відсутній, стіни дощаті, покрівля з азбоцементних листів; №5 – дерев'яна, фундамент відсутній, стіни дощаті, з вхідними дверима; №6 – контейнерного типу, без фундаменту з вікнами та вхідними дверима. З усіх вищезазначених об'єктів тільки будівля №1 є нерухомим майном, оскільки нерозривно пов'язана з землею фундаментом і переміщення її неможливі без знецінення. Інші об'єкти не відносяться до нерухомого майна» [219].

Отже, за допомогою такого технічного критерію, як наявність/відсутність фундаменту в його поєднанні з іншими технічними характеристиками об'єкта традиційно визначається його нерухома (або рухома) природа. Разом із цим, як зауважує Державна реєстраційна служба України в Методичних рекомендаціях стосовно об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації (2012), «ЦК України не встановлює як обов'язкову ознаку нерухомого майна наявність фундаменту. За своєю природою фундаменти є різноманітними і більшість з них можна без труднощів переміщувати у просторі. У зв'язку з цим не завжди можна погодитися з твердженням, що наявність фундаменту є одним з основних критеріїв для визнання майна нерухомим» [93].

Розвиваючи цю думку, І. М. Отрош зазначає, що «головним критерієм віднесення речей до нерухомих має бути саме їх нерозривний зв'язок із землею. Цей зв'язок, звичайно, не є абсолютним. Сучасний рівень технічного розвитку дозволяє переміщувати в просторі різні об'єкти, в тому числі й ті, які вважаються класично нерухомими – будівлі, мости, інші споруди тощо. Не можна перемістити, наприклад, земельні ділянки та ділянки надр. Однак

для кваліфікації речі як нерухомої важливою є саме її функціональна стаціонарність – непризначення об'єкта для переміщення в просторі» [121, с. 20]. Дослідниця відносить ознаку наявності фундаменту до необов'язкової (додаткової) ознаки, але яку «можна враховувати при кваліфікації речей як нерухомих» [121, с. 21].

З цим погоджується О. О. Отрадна [120, с. 104], і ми також вважаємо цю думку слушною. Серед різноманіття сучасних фундаментів, які характеризуються відмінними конструктивними і технологічними особливостями влаштування («неглибокого закладання», «заглиблення», «глибокого закладання» [32] тощо), жорсткістю тіла, виду використаних матеріалів тощо [117, с. 112], існують також фундаменти, які з технічного погляду можуть улаштовуватися під некапітальні будівлі і споруди. Йдеться, наприклад, про випадки каркасного і модульного будівництва, виготовлення мобільних будинків.

Зокрема, як зазначається на сайті однієї з вітчизняних будівельних компаній у рубриці «Як будують модульні будинки», «будівництво **модульної житлової будівлі** для цілорічного проживання – це більше монтаж. На ділянці потрібно лише підготувати фундамент. Оскільки збірні споруди мають легку вагу, то підійде пальтово-гвинтовий фундамент. Якщо на ділянці слабкий ґрунт, тоді потрібна потужніша основа» [261].

Виходячи із чинних законодавчо визначених ознак нерухомих речей, мобільні будинки не можна віднести до нерухомих, адже такі будинки можуть бути переміщені без їх знецінення та зміни призначення. Однак улаштування під такими будинками фундаменту (нехай і не такого як під капітальні споруди) вже було б підставою зараховувати такі будинки до нерухомого майна. З огляду на це з'ясування типу фундаменту та його технічної спроможності у забезпеченні зв'язку об'єкта із земельною ділянкою також відіграє юридичне значення в питаннях кваліфікації речі як нерухомої.

Можна навести й інший приклад. Такий тип фундаменту, як заглиблений, є ознакою, за якою відрізняють тимчасову споруду від об'єкта нерухомості. Відповідно до Правил благоустрою міста Києва «тимчасова споруда – це споруда функціонального (в тому числі для здійснення підприємницької діяльності), декоративно-технологічного призначення, в тому числі мала архітектурна форма, яка виготовляється з полегшених збірних конструкцій та встановлюється без улаштування заглибленого фундаменту тощо» [183].

Отже, для правової оцінки нерухомої природи об'єкта, розташованого на земельній ділянці, часом недостатньо встановити наявність чи відсутність фундаменту, а слід визначити, що фундамент забезпечує невід'ємний зв'язок об'єкта із земельною ділянкою.

Щодо ознак «знецінення» та «зміни призначення» у складі юридичної характеристики нерухомої природи речей, слід зазначити, що застосування між цими ознаками єдального сполучника «та» виключає юридичну можливість їх окремого застосування. Однак термін «знецінення» не обов'язково означає «зміну призначення» об'єкта, і навпаки, «зміна призначення» не обов'язково веде до його знецінення. Як зазначається в літературі, знецінення – це «економічна категорія, яка є похідною від слова ціна, має спектр фінансових значень, пов'язаних з падінням та зниженням ціни, а також представляє собою часткову або повну втрату майном своєї першочергової вартості, внаслідок порушення його нормального стану чи погіршення якості» [227, с. 22].

Іноді ознаку «знецінення» пояснюють як «неможливість переміщення без непропорційних збитків» [108, с. 267] або «неможливість переміщення у просторі без фізичного руйнування і нанесення шкоди, що робить об'єкт непридатним для подальшого використання» [41, с. 13]. У ПК України термін «знецінення» вживається у значенні «зменшення корисності активів» [131].

Водночас призначення об'єктів як нерухомих речей пов'язаний з їхньою роллю, завданнями і функцією, тож має оцінюватися, в першу чергу, з огляду на мету їх використання, а не на їхню вартість.

Наприклад, відповідно до положень ст. 379 ЦК України, згідно з якою «житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше жиле приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них» [254], про «зміну призначення» житлового будинку (у контексті ст. 181 ЦК України [254]) може свідчити непридатність для проживання.

Призначення тих чи інших об'єктів визначене також у НК 018:2023 (зокрема, виробниче, невиробниче тощо) [109].

Отже, на нашу думку, між ознаками «знецінення» та «зміни призначення» у складі юридичної характеристики нерухомої природи речей більш доцільним буде застосування не тільки єднального сполучника «та», а й розділового «або». З огляду на це вважаємо, що тлумачення поняття нерухомого майна у цій частині, дефініція якого наведена у вищезазначеній Методиці визначення військових трат, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, є більш вдалим, ніж у ст. 181 ЦК України та інших актах законодавства України, і може бути враховане при вдосконаленні цивілістичного поняття нерухомого майна.

Юридична ознака нерухомої речі (абз. 2 ч. 2 ст. 181 ЦК України [254]) у світлі положень ст. 376 ЦК України може мати місце лише у разі, якщо речі, на які законом поширено режим нерухомого майна, створені або створюються в результаті (або під час) будівництва, за наявності умов його самочинності.

До прикладу, режим нерухомої речі міг би бути поширений законом на будинки на воді (house on the water, houseboat) – плавучі індивідуальні житлові будинки, плавучі готелі, ресторани, гуртожитки офіси тощо, які в силу свого призначення можна наділити ознакою функціональної стаціонарності (непризначені для переміщення), адже стаціонарно

використовуються для цілей, що притаманні класичним нерухомим об'єктам, розташованим на суші.

Відповідно до чинного законодавства України такі будинки не мають правового статусу нерухомого майна, а кваліфікуються як «плавучі споруди», а саме «стоянкові судна», із притаманним їм правовим режимом.

Так, відповідно до п. 47 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про внутрішній водний транспорт» «плавуча споруда – будь-яка плавуча установка, побудована для стаціонарного використання на плаву, у тому числі стоянкове судно, плавучий причал, пристань, понтон, дебаркадер, майстерня, док, басейн, елінг, готель, заклад громадського харчування, розважальний заклад, та, як правило, не призначена для переміщення» [197]. Своєю чергою, стоянкове судно згідно з пп. 1.2.1.1. п. 1.2.1. Розділу 1.2. Частини I Правил класифікації та побудови суден – це «судно або плавуча споруда, що експлуатується в режимі стоянки на віддаленій від берега акваторії або на швартових біля причальної стінки (берега), зокрема готелі, гуртожитки, брандвахти, житлові будинки/дачі, плавресторани (бари, кафе), торгові/ділові центри і центри дозвілля тощо» [45].

Як впливає із вищенаведеної законодавчої дефініції «плавучі споруди», такі об'єкти створюються саме в результаті будівництва. Будівельні аспекти спорудження таких об'єктів описані в спеціальній літературі.

Так, експерти зазначають, що «будівництво, розміщення та експлуатація плавучих будинків дозволяється за таких умов:

1. Забезпечення заходів щодо безпечної експлуатації плавучих будинків.

2. Забезпечення міцності, жорсткості, просторової стійкості плавучого (водного) житла.

3. Наявність технічної проектної документації, розробленої з дотриманням існуючих містобудівних, екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних норм і правил перебування на воді.

4. Дотримання вимог охорони навколишнього середовища, що пред'являються до водних об'єктів і об'єктів в прибережній і водоохоронній зоні» [85, с. 51].

Тож цілком ймовірно припустити, що в разі поширення законом на плавучі споруди, у тому числі стоянкові судна, режиму нерухомої речі, на них також поширюватимуться положення ст. 376 ЦК України.

Наступною ознакою ОСБ є те, що «об'єктом самочинного будівництва може бути лише **самостійний** об'єкт нерухомості, а не його частина, хоча б і відокремлена» [96, с. 185].

Розкриваючи зміст цієї ознаки ОСБ, слід враховувати, що законодавство України оперує терміносполученням «самостійний об'єкт нерухомого майна».

Визначення поняття «самостійний об'єкт нерухомого майна» наведене у новому Порядку проведення технічної інвентаризації, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. №488, згідно з яким «самостійний об'єкт нерухомого майна – це об'єкт, що є самостійним за особистими характеристиками та функціональним призначенням, має статус головної речі та є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин» [141].

На основі цього визначення «самостійність» об'єкта нерухомого майна виявляється через його статус головної речі, який детермінований поєднанням «особистих» характеристик та функціонального призначення відповідного об'єкта. Однак зауважимо, що використання в наведеному визначенні слова «особисті» стосовно об'єкта нерухомого майна є, на наш погляд, неточним. Згідно з лексичним тлумаченням слово «особистий» стосуються виключно особи та пов'язаний із нею, а не з річчю. Крім цього, термін «особисті характеристики» стосовно об'єкта нерухомого майна не згадується ні на законодавчому рівні, ні далі у самому цьому Порядку, де його застосовано. Тож задля юридичної визначеності правозастосування та з метою вирізнення об'єкта нерухомого майна доцільнішим у вищенаведеній дефініції було б закріпити, що самостійний об'єкт нерухомого майна є

самостійним за індивідуально визначеними, а не особистими, характеристиками.

Такими характеристиками вважаються: загальна площа та об'єм об'єкта нерухомого майна, загальна площа його приміщень, площа житлових та нежитлових приміщень, забудована площа земельної ділянки, корисна площа, житлова площа приміщень, площа допоміжних приміщень, поверховість (поверх розташування), висота, протяжність, геометричні розміри, склад, технічний стан, рівень можливої небезпеки об'єкта (клас наслідків), характеристики конструктивних елементів об'єкта нерухомого майна тощо.

Функціональне призначення об'єкта нерухомого майна відображає його корисні та практичні властивості, цілі експлуатації. Тобто призначення об'єктів як нерухомих речей пов'язане з їхньою роллю як певного матеріального блага.

Так, об'єкти нерухомого майна можуть бути призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, предметів, виробництва, розміщення матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, туризму та відпочинку, тобто для житлових чи нежитлових цілей, виробничих та невиробничих.

Самостійність об'єкта нерухомого майна за індивідуально визначеними характеристиками та функціональним призначенням дає підстави вважати відповідний об'єкт головною річчю (ст. 186 ЦК України) [254].

Така річ, за класичним цивілістичним підходом, існує і використовується (експлуатується) незалежно від наявності чи відсутності її приналежності(ей), що відіграє(ють) допоміжну роль, та не втрачати при цьому своєї цінності як матеріального блага.

С. Зубков зазначає: «і приналежність, і головна річ є фізично самостійними речами, але головна річ має самостійне значення, а приналежність – допоміжне і служить найбільш повному і найкращому

використанню головної речі. Головна та приналежна речі утворюють одне ціле, яке передбачає їх використання за єдиним призначенням, а тому вони розглядаються як одна річ» [56, с. 26-27].

Ознака «самостійності» ОСБ має юридичне значення для визнання права власності на ОСБ. Адже відповідно до ч. 4. ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» «речові права та їх обтяження окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, не підлягають державній реєстрації» [199].

Застосовуючи цивільно-правовий поділ речей на головну і приналежність у справах про право власності, суди роблять висновок, що право власності може виникати тільки на головну річ. Так, ВС у справі №910/8903/16 зазначив, що «виходячи з правової природи приналежності, вона не може бути самостійним (окремим) об'єктом права власності, а лише слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом. Системний аналіз статей 186, 190, 316 ЦК України свідчить, що право власності виникає на окрему, самостійну річ, якою приналежність не є та не може бути в силу своєї правової природи, якщо інше не встановлено договором або законом» [145].

Свою позицію ВС підтвердив у справі №904/1539/18 [147].

Аналогічно ВС висловився у справі №924/949/20, в якій у постанові зазначив, що «відповідно до положень статей 316, 317 ЦК України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. Згідно зі статтею 190 ЦК України майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю. Приналежність слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом (стаття 186 ЦК України).

Отже, системний аналіз статей 186, 190, 316 ЦК України свідчить, що право власності особи виникає на окрему, самостійну річ, тоді як приналежність лише слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом» [163].

Так само і в іншій справі (№187/1177/15-ц) ВС, аналізуючи норми статей 186, 380, 381 ЦК України, дійшов висновку, що «господарсько-побутові будівлі, які розташовані з житловим будинком на одній земельній ділянці і призначені для забезпечення власника необхідними засобами благоустрою, вважаються приналежністю головної речі і не є самостійними нерухомими речами, у зв'язку з чим право власності на такі будівлі як на окремі об'єкти визнаватися не може» [150].

Подібна позиція висловлена ВС у справі №303/4772/16-ц: «головною річчю є житловий будинок, а інші складові елементи є його приналежністю. Різні господарські будівлі (літні кухні, сараї, навіси, погреби тощо) є підсобними будівлями, становлять з будинком одне ціле і не є самостійними нерухомими речами. Отже, перехід приналежності головної речі, а саме господарських будівель та споруд, до нового власника можливий тільки разом із головною річчю, тобто будинком, квартирою в ньому» [172].

Разом із тим слід зазначити, що не будь-які самостійні об'єкти нерухомого майна можуть виступати ОСБ, адже за законодавством України самостійними об'єктами нерухомого майна вважаються й об'єкти, на які не поширюється правовий режим самочинного будівництва (наприклад, квартири, крім тих, що на першому поверсі багатоквартирного будинку, інші житлові чи нежитлові приміщення). На зазначену особливість звернув увагу Пленум ВССУ ще у 2012 році, зазначивши у постанові «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)», що «правила цієї статті не застосовуються у справах про визнання права власності на самочинно збудовані приналежності до основної речі (ганок, веранда, мансарда тощо)» [212].

З огляду на це, ознака «самостійності» ОСБ застосовується тільки в поєднанні з характеристикою ОСБ як нерухомого майна, що у фізичному аспекті означає невід’ємний зв’язок об’єкта із земельною ділянкою і може бути розкрита крізь призму поняття «самостійний об’єкт нерухомого майна», в основі якого лежить розуміння такого об’єкта як головної речі. Тож ОСБ є самостійним об’єктом нерухомого майна за своїми індивідуально визначеними характеристиками та функціональним призначенням, має статус головної речі та потенційно може виступати самостійним об’єктом цивільно-правових відносин.

Ще однією ознакою ОСБ у світлі ст. 376 ЦК України є те, що ОСБ є результатом («збудований») або процесом («будується») саме **будівництва**, вид якого потребує встановлення відповідно до актів законодавства України.

Як зазначено Великою Палатою ВС у справі №511/2303/19, «в розумінні частини першої статті 376 ЦК України самочинним будівництвом є не тільки новостворений об’єкт, а й об’єкт нерухомості, який виник у результаті реконструкції, перебудови, надбудови вже існуючого об’єкта, здійснених без одержаного дозволу (повідомлення про початок виконання будівельних робіт), розробленої та затвердженої в установленому порядку проектної документації (будівельного паспорта), оскільки в результаті таких дій об’єкт втрачає тотожність із тим, на який власником (власниками) отримано право власності» [171]. Так, відповідно до п. 1. ч. 1. ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» термін «будівництво» означає нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт об’єкта будівництва [213].

Аналогічне значення терміна «будівництво» надається в Законі України «Про архітектурну діяльність» [186] та низці підзаконних нормативно-правових актів, зокрема в Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. №681 [136], Порядку розроблення проектної документації на будівництво об’єктів, що

затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16 травня 2011 року №5 [143], Типовому договорі про участь у фонді фінансування будівництва (Додаток до Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю) [132] та інших.

Ідентичний обсяг поняття «будівництво» передбачений і для цілей застосування адміністративної відповідальності (ст. 96 КУпАП [70]).

Поняття «нове будівництво» визначене у п. 3.11 ДБН А.2.2-3-2014 як «зведення будівель та споруд, їх комплексів, що здійснюється з метою створення об'єктів виробничого і невиробничого призначення» [34].

У ДБН А.2.2-3-2014 (п. 3.21) розкривається і термін «реконструкція» як «перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (загальна площа, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня, доступність для маломобільних груп населення. Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкта в цілому або його частин (за умови їх автономності)» [34].

Поняття «реконструкція житлового будинку» визначене у Законі України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» як «перебудова жилого будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників» [203].

Також це поняття визначено у Правилах утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 р. №76, згідно з якими «реконструкція жилого будинку – це комплекс будівельних робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень житлового будинку шляхом їх перепланування та переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог» [184].

Згідно з п. 3.7. ДБН А.2.2-3-2014 капітальний ремонт являє собою «сукупність робіт на об'єкті, прийнятому в експлуатацію, без зміни його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, що передбачають:

втручання у несучі та/або огорожувальні конструкції, у інженерні системи загального користування у зв'язку з їх фізичною зношеністю, руйнуванням та/або з метою покращення їх експлуатаційних показників (за необхідності), у тому числі з метою термомодернізації;

дооснащення, заміну виробничого устаткування та технічного обладнання, що є стаціонарно змонтованим та призначеним для застосування протягом тривалого часу у будівлях та спорудах (за умови зміни навантажень на існуючі несучі та/або огорожувальні конструкції та/або схем їх прикладання);

благоустрій території, у тому числі щодо забезпечення доступності для мало мобільних груп населення» [34].

Поняття «реставрація» визначене в Законі України «Про охорону культурної спадщини» як сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності [208].

Як вид будівництва «реставрація» складається з таких видів робіт і заходів: консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт (реставраційний), пристосування пам'яток (п. 1.2. ДБН А.2.2-14:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування», далі – ДБН А.2.2-14:2016)[35].

При цьому слід зазначити, що в контексті ст. 376 ЦК України ступінь будівельної готовності (відсоток готовності) об'єкта для кваліфікації будівництва як самочинного не відіграє юридичного значення. Це може бути або вже здійснене будівництво, яке є завершеним (закінченим) та готовим до експлуатації, чи таке, що ще здійснюється, тобто є незавершеним.

Істотними (суттєвими) ознаками, за «наявності хоча б однієї з яких або сукупності їх усіх чи декількох одночасно» (постанова ВС від 27 липня 2022 р. у справі №826/12166/16[169]), об'єкт нерухомості вважається ОСБ, є передбачені законом ознаки самочинності будівництва (їх аналіз наведено далі).

Отже, об'єкт самочинного будівництва являє собою самостійний об'єкт нерухомого майна штучного походження, що є результатом (тобто збудований) або процесом (той, що будується) нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, та відповідає ознакам самочинності, що встановлені законом.

Класифікацію ОСБ можна здійснювати за різними критеріями: 1) видом будівництва; 2) типом споруд; 3) цільовим призначенням будівель; 4) ступенем будівельної готовності; 5) класом наслідків (відповідальності); 6) ознаками самочинності тощо.

Зокрема, за видом будівництва ОСБ можна поділити на:

- 1) об'єкти самочинного нового будівництва;
- 2) об'єкти самочинної реконструкції;
- 3) об'єкти самочинного капітального ремонту;
- 4) об'єкти самочинної реставрації.

За типом споруд, що виступають основними класифікаційними одиницями за НК 018:2023, ОСБ можуть бути:

- 1) будівлями;
- 2) інженерними спорудами.

За цільовим призначенням будівель ОСБ можна класифікувати на:

- 1) житлові будинки (одноквартирні або багатоквартирні різних типів і поверховості);
- 2) нежитлові будівлі (готелі, пансіонати, ресторани, бари, офісні будівлі, будівлі транспорту та зв'язку, промислові, громадського дозвілля, освіти тощо).

За ступенем будівельної готовності ОСБ можуть бути:

- 1) об'єктами закінченого будівництва;
- 2) об'єктами незавершеного будівництва.

За класом наслідків (відповідальності) ОСБ можна поділити на:

- 1) ОСБ з незначними наслідками (СС1);
- 2) ОСБ із середніми наслідками (СС2);
- 3) ОСБ зі значними наслідками (СС3).

2.2. Поняття та структура цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва

Науковці визнають, що галузевий режим (адміністративно-правовий, кримінально-правовий, цивільно-правовий та ін.) є одним із видів правового режиму, а останній слугує методологічним засобом пізнання галузевого.

Згідно з таким підходом між термінами «режим», «правовий режим», «цивільно-правовий режим» існує «діалектичний взаємозв'язок загального, особливого та окремого (одиничного)» [106, с. 10].

Слово «режим» «походить від французького *regime* – яке, у свою чергу, веде рід від латинського *gogegimen* – керування, тобто у споконвічному розумінні слово «режим» пов'язане з керуванням, регулюванням» [235, с. 15].

В українській мові словом «режим» називають точно встановлений розпорядок життя, праці; систему заходів, правил; умови, необхідні для забезпечення роботи, функціонування, існування чого-небудь; сукупність параметрів, які характеризують функціонування об'єкта [114, с. 109] тощо.

Термін «режим» широко використовується у сфері права. З-поміж різних видів «режимів» у цій сфері важливе місце посідає «правовий режим».

Юридична категорія «правовий режим» є однією з центральних у правовій доктрині, широко використовується в законодавстві України та досліджується вченими, однак ще не здобула свого законодавчого визначення.

Аналіз загально теоретичної юридичної літератури показав, що сутність правового режиму розкривається через багатокomпонентний склад елементів. Специфіка їх поєднання відображає особливість правового регулювання певної сфери, виду (групи) однорідних суспільних відносин та мету їх впорядкування.

Зокрема, знаходимо такі визначення поняття «правовий режим».

Наприклад, у навчальній літературі правовий режим визначний як «особливий порядок правового регулювання певної сфери суспільних відносин, який забезпечується шляхом специфічного поєднання та співвідношення його методів, способів і типів. Це співвідношення визначається різним ступенем домінування одних і допоміжної ролі інших методів, способів та типів правового регулювання, є проявом ступеня жорсткості регулювання, наявності певних обмежень і пільг, меж правової самостійності суб'єктів» [44, с. 101].

Дещо відмінне визначення правового режиму пропонує І. О. Соколова, яка під цим поняттям розуміє «засновану на загальних засадах (типах) регулювання сукупність взаємопов'язаних між собою правових засобів, які забезпечують стійке нормативне впорядкування певної сфери суспільних відносин, виражають ступінь жорсткості юридичного регулювання,

сприятливості чи несприятливості для задоволення інтересів суб'єктів права, припустимий рівень їх активності» [235, с. 75-76].

Л. В. Вакарюк, аналізуючи поняття та сутність правового режиму, підкреслює, що правовий режим «створює «правовий клімат», «правову атмосферу», який спрямовує на ту ділянку відносин, що підлягає правовій регламентації та з цією метою забезпечує допустимий рівень активності суб'єктів та межі їх правової самостійності, наявність обмежень або пільг для реалізації прав і задоволення інтересів суб'єктів суспільних відносин» [15, с. 227].

Теоретико-практичне значення має класифікація правових режимів на *загальні та спеціальні*. Зокрема, «суть загального правового режиму полягає у тому, що встановлюваний ним порядок регулювання розповсюджується на всіх суб'єктів права, які знаходяться у сфері правового регулювання» [235, с. 132], а спеціальний правовий режим «установлюється стосовно конкретного кола об'єктів або сфери їх діяльності й відрізняється від загального режиму пільговою або обмежувальною спрямованістю регулювання, який виявляється, зокрема, через гарантії, пільги, обмеження, заборони й додаткові підстави юридичної відповідальності» [235, с. 133].

Вищенаведене розуміння правового режиму дозволяє зробити висновок про те, що юридичне ядро правового режиму складає категорія «правові засоби», яка є ключовим інструментом до розкриття змісту правового режиму, а мета правового режиму як істотна ознака детермінує вибір найефективнішого поєднання відповідних правових засобів для її досягнення.

Правові засоби, зазначає І. І. Павлюков, «поєднуючись певним чином, є основними функціонуючими частинами (елементами) дії права, механізму правового регулювання, правових режимів (тобто функціональної сторони права); викликають юридичні наслідки, конкретні результати, що визначають певний ступінь ефективності чи дефектності правового регулювання; ...є засобом узгодження інтересів суспільства та особи; закріплюють моделі

правомірної поведінки суб'єктів; визначають характер поведінки суб'єктів з т.з. її відповідності чи суперечності вимогам права; стимулюють правомірну поведінку; є елементом механізму правового впливу [123, с. 83-84].

Теоретична класифікація правових засобів дозволяє виокремлювати різні види правових засобів: залежно від завдань, що вирішуються в правовому регулюванні – *загальні та спеціальні*; залежно від ступеня складності – *первинні (прості) та комплексні (складні)*; за призначенням – *регулятивні, охоронні, процесуальні*; за предметом правового регулювання – *конституційні, адміністративні, цивільні, кримінальні*; за характером – *матеріально-правові та процесуальні*; за часом дії – *постійні і тимчасові*; за методами, способами та типами правового регулювання – *імперативні та диспозитивні* [123, с. 54-55] тощо.

Відповідна галузь права відображає спеціальні ознаки правового режиму [15, с. 227]. Галузевий правовий режим «утворює особливу «атмосферу» правового регулювання тієї чи іншої сфери суспільних відносин, такий порядок, який пронизаний єдиними принципами й позначається на всіх його елементах: і на галузевих нормах, і на статусі суб'єктів, і на конкретних правовідносинах, юридичних фактах, санкціях та ін.» [235, с. 86].

Цивільно-правовий режим (майна, осіб, права, діяльності та ін.) відображає специфіку саме цивільного права, яка виявляється в його засадах, призначенні, предметі, методі, способах і типі правового регулювання суспільних відносин.

Цивільне право «завжди проявляється через забезпечення приватного інтересу» [82, с. 13]. Це, своєю чергою, обумовлює й пріоритетність способу їх цивільно-правового регулювання, яким є дозволяння. Саме на цьому способі ґрунтується диспозитивний метод цивільного права. Тож правовий режим сфери приватного права є «цілісною системою регулятивного впливу, що забезпечує загально дозвільний тип регулювання особистих немайнових та майнових відносин, заснованих на юридичній рівності, свободі

волевиявлення, майновій самостійності їх учасників, забезпечує можливість їх самовизначення та власних активних дій, спрямованих на виникнення та здійснення суб'єктивних прав та обов'язків у межах, установлених договором або законом, для досягнення певних приватних цілей та інтересів» [81, с. 34].

Загально дозвільний тип правового регулювання ґрунтується на поєднанні загального юридичного дозволяння у формі визнання права зі встановленням окремих обмежень (виключень) за допомогою юридичних заборон. Тобто цей тип відображає відомий принцип «дозволено все, крім того, що є забороненим».

Перелік правових засобів, що є властивими для сфери приватного права є, за словами М. М. Сібільова, «відкритим на завжди» [234, с. 408], але базовими з засобів є такі:

- 1) правові засоби, що забезпечують правовий статус осіб, іманентних сфері приватного права;
- 2) правові засоби, що забезпечують склад об'єктів сфери приватного права (речі, дії, послуги тощо);
- 3) правові засоби, що забезпечують виникнення та функціонування правовідносин у сфері приватного права (юридичні факти приватного права, правочини, суб'єктивні права та обов'язки);
- 4) правові засоби, що забезпечують статику майнових відносин (речове право, право приватної власності, інші речові права тощо);
- 5) правові засоби, що забезпечують створення об'єктів творчої (інтелектуальної) діяльності людей;
- 6) правові засоби, що забезпечують динаміку майнових відносин (зобов'язальне право, приватноправове зобов'язання, приватноправовий договір, позадоговірні зобов'язання сфери приватного права);
- 7) правові засоби, що забезпечують захист прав у сфері приватного права (право на захист, захист цивільних прав та інтересів судом, право на

самозахист, правопорушення у сфері приватного права, відповідальність у сфері приватного права тощо) [234, с. 409].

Разом із тим пріоритет у цивільно-правовому регулюванні суспільних відносин юридичного дозволяння ані трохи не виключає застосування в структурі цивільно-правового режиму інших за своїм характером, тобто імперативних, правових засобів (зобов'язань, заборон, обмежень, примусу, ін.). Таке застосування ґрунтується на міжгалузевих зв'язках цивільного права із публічно-правовими нормами, які формуються у межах публічних галузей права чи їх окремих інститутів. Відповідне поєднання приватно- і публічноправових засобів формує комплексні цивільно-правові режими.

Варто погодитися з науковою позицією, що міжгалузеві зв'язки у праві являють собою «відносини взаємної залежності, обумовленості та спільності між різними правовими галузями, включаючи і їх окремі частини» [102, с. 23]. Проникненням публічних начал у галузі приватного права є, наприклад, «встановлення меж прояву приватної ініціативи та відповідальності у випадку їх порушення... всі види цивільно-правової відповідальності містять елементи як приватноправового, так і публічноправового порядку, відмінність лише у «дозуванні» зазначених елементів» [102, с. 20].

Причому «існування міжгалузевих правових інститутів не суперечить існуючому поділу системи права на галузі права та правові інститути, це інший вимір вивчення одного й того самого явища – права. Адже об'єктивний характер права передбачає існування не лише галузевих, а й міжгалузевих правових інститутів. Отже, визнання інституту міжгалузевим не є причиною виключення певних норм з відповідної галузі права. Такі норми залишаються її частиною і водночас – частиною міжгалузевого правового інституту» [102, с. 23].

І. О. Соколова зазначає, що «при встановленні режиму певного інституту визначальним чинником є не метод правового регулювання, а об'єкт, на який він спрямований» [235, с. 86].

Система правового регулювання відносин щодо самочинного будівництва переважно побудована на публічних елементах. Як зауважує О. А. Беяневич, «норми ст. 375 ЦК України про реалізацію права власності на земельну ділянку та ст. 376 ЦК України про самочинне будівництво є імперативними і мають публічно-правовий характер» [5]. У цьому, на наш погляд, і є характеристика самочинного будівництва як «своєрідного інституту цивільного права» [227, с. 110]. З одного боку, цивілістична природа інституту самочинного будівництва розкривається крізь призму інституту права власності. Адже правовий режим самочинного будівництва встановлений для забезпечення захисту саме цього права (передусім права власності на землю). Так, Велика Палата ВС у постанові від 15 листопада 2023 р. у справі №916/1174/22 наголосила, що «правовий режим самочинного будівництва пов'язаний з питаннями права власності на землю» [176]. В іншій справі Велика Палата ВС підкреслила, що «знаходження на земельній ділянці одного власника об'єкта нерухомості (будівлі, споруди) іншого власника істотно обмежує права власника землі, при цьому таке обмеження є безстроковим. Так, власник землі в цьому разі не може використовувати її ані для власної забудови, ані іншим чином і не може здати цю землю в оренду будь-кому, окрім власника будівлі чи споруди. Тому державна реєстрація будівлі, споруди на чужій земельній ділянці є фактично і реєстрацією обмеження права власника землі» (п. 84 постанови Великої Палати ВС від 19 травня 2020 р. у справі № 916/1608/18) [153].

Водночас приватноправова спрямованість інституту самочинного будівництва не нівелює публічноправових інструментів у складі цивільно-правового режиму ОСБ, а детермінує обмежувальний вплив таких засобів, надає їм юридичного сенсу. Вже сама законодавча заборона здійснення самочинного будівництва, яка логічно випливає з актів законодавства України, є публічноправовим засобом у складі цивільно-правового режиму ОСБ, застосування якого продиктоване протиправністю такого будівництва і закономірною потребою втручання держави у сферу приватного інтересу

особи-забудовника. Публічні елементи в цивільно-правовому режимі ОСБ виражені також правовими засобами-санкціями, які передбачають не вигідні для забудовника-правопорушника правові наслідки за вчинення самочинного будівництва. Тож «санкції в цивільному праві – це певні негативні наслідки, встановлені законом або договором, які застосовуються у разі невиконання (неналежного виконання) цивільно-правового обов'язку, порушення заборон, обмежень та в інших випадках, встановлених законом» [103, с. 44].

Зокрема, спільною особливістю режиму будь-яких ОСБ є цивільно-правова санкція, що встановлена в ч. 2 ст. 376 ЦК України, згідно з якою «особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього» [254]. Як слушно зауважила З. В. Ромовська, «самовільно збудований будинок – це, безперечно, річ, а заодно і нерухомість, який, однак, не є об'єктом права власності» [224, с. 229].

Ця санкція тягне за собою інші не вигідні правові наслідки щодо ОСБ. Зокрема, «самочинно збудоване нерухоме майно не може бути предметом поділу (виділу) згідно з вимогами статей 364, 367 ЦК України» (постанова Великої Палати ВС від 12 квітня 2023р. у справі №511/2303/19) [171].

Або якщо спадкодавцем здійснене самочинне будівництво, до спадкоємців переходить право власності тільки на будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі такого будівництва (постанова Пленуму ВСУ від 30 травня 2008 р. № 7 «Про судову практику у справах про спадкування») [178].

Тож ОСБ як об'єкти цивільних прав є обмеженими в цивільному обороті (мають обмежену оборотоздатність), допоки право власності на ОСБ не буде визнано судом за особою відповідно до умов, визначених у ч. 3 ст. 376 ЦК України, та зареєстровано. Звідси – категорія «цивільно-правовий режим» пов'язана з категорією «об'єктів цивільних прав», а отже, з особливостями набуття, здійснення та припинення цивільних прав і обов'язків щодо них, їх оборотоздатністю. Як зазначається в літературі, «розгляд питання про будь-який об'єкт цивільних прав означає, практично,

розгляд питання про цивільно-правовий режим певної категорії явищ об'єктивної дійсності, які відносяться законодавством до числа об'єктів цивільних прав. Саме в правовому режимі виражається те практичне значення, що закладено в законодавчій конструкції того чи іншого інституту, в законодавчому регулюванні того чи іншого різновиду об'єктів цивільних прав» [227, с. 13]. А «кожний об'єкт цивільних прав характеризується спеціальним правовим режимом, який виявляє статику та динаміку його існування» [253, с. 146].

Об'єкти нерухомості посідають «основне місце в системі об'єктів цивільних прав, виступаючи самостійним системним утворенням з власною структурою та взаємозв'язком елементів, які її складають» [227, с. 12]. Конструкція «самочинного будівництва» виступає однією зі складових правового режиму нерухомості [79, с. 70].

Як зазначає К. В. Зубенко, «правовий режим нерухомості є цілісною системою регулятивного впливу на суспільні відносини, предметом яких є об'єкти нерухомого майна, яка характеризується специфічними прийомами правового регулювання – особливим порядком виникнення та формування змісту прав і обов'язків, їх здійснення, специфікою санкцій, способів їх реалізації, а також дією єдиних принципів, спільних положень, що поширюються на відповідну сукупність норм» [55, с. 88].

Правовий режим нерухомості є загальним щодо цивільно-правового режиму ОСБ, який є спеціальним. А з урахуванням класифікації ОСБ в структурі цивільно-правового режиму ОСБ можуть перебувати окремі правові режими із самостійним юридичним значенням, наприклад: правовий режим житла, правовий режим допоміжних приміщень, правовий режим земельної ділянки, правовий режим спільної сумісної власності на нерухоме майно тощо.

Специфіка цивільно-правового режиму ОСБ виявляється не тільки в цивільно-правовій санкції щодо заборони на набуття права власності на такі об'єкти, а й у застосуванні таких санкцій, як перебудова та знесення ОСБ.

Останні виражають публічний примус у відносинах щодо ОСБ (обов'язкову участь держави через діяльність відповідних суб'єктів публічного права), забезпечують обмежувальну спрямованість правових засобів та створюють загалом несприятливий режим для самочинного будівництва.

Так, згідно зі ст. 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису. У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням» [213]. Отже, через діяльність органів державного архітектурно-будівельного контролю виражена обов'язкова участь держави як суб'єкта публічного права у відносинах щодо ОСБ.

Водночас для вдосконалення державного контролю в галузі будівництва як регулятивного публічно-правового засобу доцільно створити електронну базу ОСБ, що дозволить здійснювати своєчасний моніторинг самочинної забудови, виявляти недобросовісних забудовників, оперативно реагувати на порушення законодавства України, аналізувати їх та вносити відповідні зміни.

Публічний елемент у цивільно-правовому режимі ОСБ виявляється також в інституті державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке є самочинним будівництвом.

Юридичними формами міжгалузевої природи цивільно-правового режиму ОСБ виступає й використання у цивільному праві спеціальної (будівельно-технічної та ін.) термінології.

Таким чином, інститут самочинного будівництва є комплексним, а не цивільно-правовим у чистому вигляді. Відносини щодо самочинного будівництва не є типовими цивільними правовідносинами, хоча цей інститут і знайшов своє місце в системі цивільного права, передусім для захисту права власності.

З огляду на це ми поділяємо позицію В. І. Теремецького та С. А. Маляра, які стверджують, що «самочинне будівництво як правовий інститут знаходиться на межі правового регулювання декількох галузей права (цивільне, земельне, господарське, адміністративне, у розрізі містобудівної діяльності тощо)» [240, с. 167]. У межах комплексного підходу до розуміння цієї правової категорії «має місце як пряме, так і опосередковане відтворення її основних ознак у площині суто цивілістичного, господарсько-правового, земельного та адміністративно-правового регулювання, де зіштовхуються приватні інтереси власників земельних ділянок, забудовників, а також деяких інших учасників цивільного обороту (замовників, підрядників, пайових інвесторів тощо), та публічні інтереси соціальної спільноти, що визнані державою чи територіальною громадою у сфері забезпечення публічного порядку в межах містобудівної, архітектурної діяльності» [240, с. 167-168].

Таким чином, галузевий (у нашому випадку цивільно-правовий) режим самочинного будівництва є одним із самостійних правових вимірів цього феномену. Цивільно-правовий режим ОСБ заснований не тільки на загальних засадах цивільного права, а на його міжгалузевих зв'язках та відображає комплексність правових засобів, за допомогою яких він установлений. Домінування в складі цивільно-правового режиму ОСБ публічних елементів свідчить про вагомий роль публічного права у вітчизняній концепції самочинного будівництва, що цілком зрозуміло через протиправний характер цього феномену. Окрім публічних елементів у складі цивільно-правового

режиму ОСБ, роль публічного права сьогодні достатньо реалізована у межах адміністративного і кримінального права, у тому числі за допомогою правових засобів щодо адміністративної та кримінальної відповідальності.

Мета цивільно-правового режиму ОСБ має двоїсту природу: система правових засобів спрямована, по-перше, на захист права власності і на забезпечення у відносинах самочинного будівництва охоронюваного законом інтересу особи, об'єктом якого можуть виступати, зокрема, земельна ділянка, на якій здійснюється чи здійснене протиправне будівництво, або суміжна, або власне самочинно збудований (будується) об'єкт, або об'єкт нерухомості на сусідній земельній ділянці, який зазнає впливу від такого будівництва; по-друге, на встановлення балансу між інтересами самочинного забудовника та інших осіб.

Екстраполюючи загально- та цивільно-правові характеристики правового режиму на ОСБ, пропонуємо таке визначення поняття цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва: це спеціальний правовий режим нерухомості з обмежувальною спрямованістю, що являє собою особливий порядок правового регулювання відносин стосовно ОСБ, установлений за допомогою системи правових засобів публічно- та приватноправового змісту, націлених на захист права власності та забезпечення балансу приватних і публічних охоронюваних законом інтересів.

Теоретична структура цивільно-правового режиму ОСБ включає:

- 1) об'єкт – власне об'єкти самочинного будівництва;
- 2) суб'єкти – власники та користувачі земельних ділянок, держава в особі органів державної влади, які уповноважені на здійснення правосуддя (суди), управління у сфері містобудівної діяльності, архітектурно-будівельного контролю та нагляду, інші особи;
- 3) зміст – система правових засобів, за допомогою якої забезпечується особливий порядок правового регулювання майнових відносин щодо ОСБ;

4) мета – захист права власності, встановлення балансу охоронюваних законом інтересів у правовідносинах самочинного будівництва.

Специфіка цивільно-правового режиму ОСБ визначається видом ОСБ, природою майнових відносин, які виникають з приводу ОСБ, характером прав і обов'язків учасників відповідних правовідносин стосовно ОСБ, способами встановлення та видами юридичної відповідальності за вчинення самочинного будівництва, зрештою законодавчими ознаками самочинності ОСБ.

2.3. Цивільно-правовий режим різних за ознаками самочинності об'єктів будівництва

Ознаки самочинності ОСБ посідають самостійне місце в системі правових засобів цивільно-правового режиму ОСБ і мають подвійне функціональне значення: по-перше, є засобами, які забезпечують нормативне поняття (дефініцію) об'єктів самочинного будівництва та їх склад, а, по-друге, виступають засобами-заборами, адже закріплюють умови, за яких реалізація суб'єктивного права на забудову не дозволяється (заборонена).

Проаналізуємо закріплені у ст. 376 ЦК України ознаки самочинності будівництва у їх доктринальній і судовій інтерпретації та, за доцільності, висунемо пропозиції щодо вдосконалення їх правового регулювання.

Цивільно-правовий режим ОСБ, що збудовані або будуються на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети. У результаті текстуального опрацювання ст. 376 ЦК України логічним видається твердження, що під будівництвом на земельній ділянці, яка була відведена не для цієї мети, законодавець має на увазі спорудження об'єктів на земельній ділянці з порушенням вимог щодо її використання за цільовим призначенням.

Слово «цільовий» означає той, що призначений для певної мети і не може бути використаний для інших потреб [114, с. 738]. У Державному

земельному кадастрі такий елемент, як «Цільове призначення земельної ділянки» має англійський аналог «Purpose», що перекладається як мета (пп. 2 п. 42 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [135]).

Принцип використання земельної ділянки за її цільовим призначенням є засадничим правовим засобом цивільно-правового режиму самочинного будівництва. Вимога дотримуватися цільового призначення землі втілена в низці статей актів цивільного та земельного законодавства України.

Так, за ч. 4 ст. 373 ЦК України «власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення» [254]. Відповідно до ч. 3 ст. 375 ЦК України «право власника на забудову здійснюється ним... за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням» [254]. У ч. 5 ст. 415 ЦК України закріплено, що «землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації» [254].

Землекористувачі зобов'язані «забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки» (п. «а» ч. 1 ст. 96 ЗК України) [51].

Статтею 35 Закону України «Про охорону земель» передбачено, що «власники і землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності зобов'язані забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням та дотримуватися встановлених обмежень (обтяжень) на земельну ділянку» [207].

Під невиконанням вимог щодо використання земель за цільовим призначенням розуміється «невикористання земельної ділянки, крім реалізації науково обґрунтованих проектних рішень, або фактичне

використання земельної ділянки, яке не відповідає її цільовому призначенню, встановленому при передачі земельної ділянки у власність чи наданні в користування, в тому числі в оренду, а також недодержання режиму використання земельної ділянки або її частини в разі встановлення обмежень (обтяжень)» (ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [198]).

Отже, невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням є порушенням земельного законодавства (п. «г» ч. 1 ст. 211 ЗК України [51]).

Визначення поняття «цільове призначення земельної ділянки» дає ст. 1 Закону України «Про землеустрій», а саме: «допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення» [201].

Згідно з наведеною дефініцією поняття «цільове призначення земельної ділянки» розкривається через характеристики «категорії» та «виду» цільового призначення. Це підтверджується і положенням пп. 10 п. 24 Порядку ведення Державного земельного кадастру [135], відповідно до якого категорія та вид цільового призначення є відомостями, які вносяться до Державного земельного кадастру за елементом «Цільове призначення».

Роз'яснюючи наведену ознаку самочинного будівництва, Пленум ВССУ в постанові №6 від 30 березня 2012 р. «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» пояснив, що будівництвом об'єкта нерухомості на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети, вважається «спорудження таких об'єктів на земельній ділянці, що не віднесена до земель житлової й громадської забудови, зокрема, наданій для ведення городництва, сінокосіння, випасання худоби тощо, цільове призначення або вид використання якої не змінено в установленому законом порядку» [212].

При цьому під метою надання земельної ділянки Пленум ВССУ, посилаючись на ст. 19 ЗК України [51] та на чинну на той час Класифікацію видів цільового призначення земель 2010 року [67], має на увазі «вид використання земельної ділянки, зазначений у рішенні відповідного компетентного органу державної влади або місцевого самоврядування про надання земельної ділянки в користування або передачу у власність з урахуванням цільового призначення земельної ділянки» [212].

Така позиція Пленуму ВССУ потребує деяких уточнень та актуалізації відповідно до чинного нормативно-правового регулювання.

По-перше, мета будівництва об'єктів нерухомості на земельній ділянці справді є основною для категорії земель цільового призначення для житлової та громадської забудови, але така пріоритетність не виключає наявності мети будівництва в межах інших категорій земель.

Аналіз Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, введений у дію постановою Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. №821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» [65] показав, що земельні ділянки для будівництва можуть надаватися також:

із земель оздоровчого призначення (для будівництва та обслуговування санаторно-оздоровчих закладів);

із земель рекреаційного призначення (для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури та спорту, для індивідуального дачного будівництва, для колективного дачного будівництва);

із земель водного фонду (для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд, для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів);

із земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів

енергогенерувальних підприємств, установ і організацій, для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії).

Отже, мета будівництва об'єктів нерухомості визначається відповідно до виду цільового призначення земельної ділянки в межах відповідної категорії земель (і не тільки категорії земель житлової та громадської забудови).

Як слушно зазначається в літературі, набуте право на землю «має передбачати можливість експлуатації відповідної земельної ділянки для здійснення саме такого, а не іншого будівництва» [96, с. 193].

Так, у справі №826/1419/18 було встановлено, що особа за наявності в неї права на земельну ділянку із цільовим призначенням «Будівництво та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд» (код виду цільового призначення 02.01) заявила про намір будівництва чотириповерхового багатоквартирного будинку (код виду цільового призначення 02.03). За таких обставин ВС дійшов висновку про невідповідність цільового призначення земельної ділянки, на якій позивачем здійснюється будівництво, фактичним намірам забудови, що є підставою вважати об'єкт самочинним будівництвом, зокрема, тому що він будується на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети. У цій справі ВС зробив висновок: «якщо об'єкт будівництва збудований або будується на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети, зокрема, якщо вид цільового призначення такої земельної ділянки, визначений відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, та зазначений у правовстановлюючому документі, не відповідає намірам будівництва, то такий об'єкт має ознаки самочинного будівництва» [155].

Тобто, якщо вид цільового призначення земельної ділянки передбачає будівництво, яке охоплюється відповідним видом цільового призначення земельної ділянки (наприклад, за кодом 03.01— для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого

самоврядування), а особа, навіть у межах тієї самої категорії земель (землі громадської забудови), має намір чи фактично здійснює будівництво іншого об'єкта нерухомості (наприклад, за кодом 03.05 – для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування), таке будівництво вважатиметься самочинним.

Отже, за таких обставин особа мала змінити вид цільового призначення земельної ділянки. Причому відповідно до сучасної судової практики «зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не є зміною її цільового призначення та не потребує проходження процедур, які, відповідно до земельного законодавства України, застосовуються при зміні цільового призначення (розробки проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо)» (постанова ВС від 07 лютого 2024 року у справі №495/10988/17 [177])

По-друге, формулювання ст. 376 ЦК України «не була відведена для цієї мети» [254], яким послуговується судова практика, доцільно відкоригувати в частині терміна «відведення». З цього приводу вважаємо слушними критичні зауваження науковців щодо некоректності зазначеного терміна в контексті цієї статті. Адже цей термін «застосовується законодавцем щодо набуття прав на землю із земель державної та комунальної власності за проектами відведення земельних ділянок, а відтак не може бути поширеним на набуття прав на землю із земель приватної власності, чим не виправдано ставить приватних власників у нерівне становище» [96, с. 195].

Розвиваючи цю думку, вважаємо за доцільне замінити таке формулювання на інше, можливо, на таке: **«якщо право на земельну ділянку набуто не для цієї мети»**. За доречним зауваженням В. Ю. Терещенко, «поняття «набуття» щодо земельної ділянки більш широке за змістом, ніж термін «відведення» [241, с. 91].

Справді, відведення земельних ділянок із земель державної і комунальної власності виступає лише однією з процедур набуття прав на

землю. Разом із цим правовий зміст досліджуваної ознаки тлумачиться ширше за її текстуальне закріплення. Йдеться про її інтерпретацію через «дефект будівництва щодо правового титулу на землю» [96, с. 192].

Як слушно зазначає А. С. Савченко, «у контексті ст. 376 ЦК України, право на земельну ділянку є домінуючим та пріоритетним. Особа, яка має намір здійснити будівництво, повинна мати перш за все належним чином оформлене право на земельну ділянку, на якій буде зведено будівельний об'єкт. Зазначена вимога носить імперативний характер, тому що безпосередньо породжує правові наслідки для зазначеного будівництва. Залежно від того, на якій правовій підставі забудовник використовує земельну ділянку, визначається вид будівництва, правомірне чи неправомірне (самочинне)» [227, с. 69]. Таким чином сформувалося твердження, що «ст. 376 ЦК України однаково поширюється як на власників земельних ділянок і землекористувачів, так і на осіб, які не мають юридично оформлених титулів на земельні ділянки» [108, с. 560].

На це звернув увагу Пленум ВССУ у вищезгаданій постанові про правовий режим самочинного будівництва, де зазначив, що «самочинним вважається будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна, якщо вони збудовані (будуються) на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво; або відведена не для цієї мети» (п. 4) [212]. Тобто Пленум ВССУ надав самостійного юридичного значення факту відсутності у особи-збудовника права на земельну ділянку.

Наведений підхід підтриманий і сучасною судовою практикою.

Зокрема, як зазначив ВС у постанові від 07 серпня 2019 р., прийнятій у справі №722/737/17, «під самочинним будівництвом на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, розуміється не лише спорудження нерухомого об'єкта на земельній ділянці із іншим цільовим призначенням, а і будівництво на земельній ділянці, що узагалі не відведена особі, яка здійснює будівництво» [148]. Аналогічні висновки зроблені ВС у справах (№511/2303/19 [171], №638/16253/16-ц [173], №607/3318/16-ц [151] та ін.).

Такий підхід підтримуємо і ми, однак із певними застереженнями.

Оскільки «право на забудову український законодавець пов'язує виключно з правами на землю» [134, с. 152], виокремлення у змісті самочинного будівництва цієї ознаки як самостійної є правильним з огляду на особливий правовий режим земель в Україні і відповідає правовим засадам їх охорони та використання. Підтвердженням цьому є положення ст. ст. 13, 14, 41 Конституції України [75], Глав 27, 34 ЦК України [254], Глав 14, 15, 16¹ ЗК України [51], Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [198], Закону України «Про оренду землі» [205], Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [213] та інших актів.

Тож у законодавчому визначенні поняття самочинного будівництва доцільно прямо відобразити вказану ознаку, надавши їй нормативно-правового значення. Вдалим, на нашу думку, формулюванням цієї ознаки є таке: **«за відсутності в неї права на відповідну земельну ділянку»** [96, с. 193]. Таке право може бути речовим чи зобов'язальним [96, с. 193]. Наведене формулювання видається більш коректним, ніж те, що виражене через термін «відведення».

Розвиваючи таку позицію, слід додати, що під відсутністю в особи права на землю ми розуміємо встановлений факт, що фізична чи юридична особа або взагалі не набула права на земельну ділянку, або право на земельну ділянку станом на час її забудови хоч і набуто, але обмежене в реалізації або припинене на визначених законом підставах.

Аналіз Розділу IV ЗК України «Набуття і реалізація права на землю» (Глави 19-21) [51] показав, що існують різні процедури набуття прав на землю, які залежать від виду права власності на землю (державна, комунальна, приватна), виду права на землю, яке набувається (право власності чи право землекористування), способу набуття відповідного права (безоплатна передача, на підставі цивільно-правових договорів, земельні торги тощо). Встановлення ж факту набуття права на землю обумовлене

наявністю чи відсутністю юридичного складу виникнення відповідного права.

Наприклад, стосовно набуття прав на земельну ділянку із земель державної або комунальної власності закон передбачає, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону (ч. 1 ст. 116 ЗК України [51]). У частині другій цієї статті закріплено, що набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування [51].

Тобто наявність (існування) рішення компетентного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання її у користування є обов'язковим юридичним фактом, який потребує встановлення у фактичному складі набуття права на землю із земель державної або комунальної власності.

Якщо йдеться про набуття прав на земельну ділянку на підставі цивільно-правових договорів, то відповідно до змісту ч. 6 ст. 128 ЗК України [51] обов'язковим юридичним фактом, що підлягає встановленню у фактичному складі набуття прав на землю в зазначений спосіб, є укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки. Причому згідно з ч. 7 ст. 128 ЗК України такий договір має бути нотаріально посвідчений [51].

У разі набуття прав на землю в порядку проведення земельних торгів, то згідно з положеннями ч. 2 ст. 135 ЗК України [51], відповідним юридичним фактом виступатиме укладання за результатами електронного аукціону договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів.

Водночас, попри різні процедури набуття прав на земельну ділянку, визначальним у фактичному складі набуття відповідного права на землю є

факт його державної реєстрації. Таке твердження ґрунтується на вимогах закону.

Так, у ч. 1 ст. 182 ЦК України закріплено, що «право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації» [254].

Згідно з ч. 2 ст. 331 ЦК України «якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації» [254].

У ч. 4 ст. 334 ЦК України передбачено, що «права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону» [254]. Також за ч. 4 ст. 344 ЦК України «право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації» [254].

Відповідно до ст. 125 ЗК України «право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав» [51].

Стаття 126 ЗК України закріплює, що «право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»» [51].

Згідно з ч. 7 ст. 128 ЗК України «договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) разом з договором купівлі-продажу є підставою для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку» [51].

Відповідно до ч. 10 ст. 137 ЗК України «право на земельну ділянку, набуто за результатами проведення земельних торгів, виникає з дня державної реєстрації такого права в порядку, встановленому законом» [51].

За ч. 10 ст. 79¹ ЗК України «державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі» [51].

У відповідності до п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [199].

Отже, як зауважує В. В. Носік, «Щоби здійснити будівництво, громадянин чи юридична особа зобов'язані набути у встановленому порядку право власності на землю чи право користування земельною ділянкою та зареєструвати обраний правовий титул використання землі в порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»... а також визначити межі земельної ділянки в натурі (на місцевості). Без виконання цих юридично значимих дій приступати до освоєння земельної ділянки забороняється. Тому, незважаючи на те, що особа одержала рішення сільської, селищної чи міської ради або державної адміністрації про надання земельної ділянки в оренду, на приватизацію або продаж і приступила до спорудження житлового будинку чи іншої нерухомості згідно зі затвердженим проектом, таке будівництво слід кваліфікувати як самочинне, оскільки у забудовника не виникло право на земельну ділянку для цієї мети» [108, с. 561].

З цього приводу доречно навести правову позицію Великої Палати ВС, викладену в п.п. 28-30 постанови №14-188цс20у справі №334/3161/17): «У межах суб'єктивного права власності доцільно виділити два конструктивних елементи: а) титул власності; б) правомочності власника. Правомочність власника – невід'ємний атрибут права власності та розглядається як динамічна категорія, як одна з основних можливостей власника щодо належного йому майна. Титул власності є статичною категорією, до зміни власника не передається. Державна реєстрація договору купівлі-продажу нерухомості – адміністративний акт, який породжує титул власника. Таким

чином, висловивши свою волю на відчуження об'єкта нерухомого майна, власнику межах свого суб'єктивного права власності реалізовує свої правомочності. Державна реєстрація правочину завершує перехід права власності (право власності на об'єкт припиняється у продавця і відповідно виникає в покупця). Тобто покупець набуває не лише правомочності власника, а й сам титул» [162].

Отже, відсутність юридичного факту державної реєстрації прав на землю свідчить про те, що особа, яка здійснила або здійснює будівництво на земельній ділянці, не набула права на відповідну земельну ділянку.

Набуте право на землю може бути обмежене в реалізації. Тож наявність в особи права на землю, заснованого на певному правовому титулі (власності чи землекористування), – лише один із юридичних фактів у системі юридично значущих умов реалізації права на забудову на відповідній земельній ділянці.

Для цілей застосування ст. 376 ЦК України підлягає також встановленню факт наявності/відсутності у право володільця обмежень та обтяжень прав на землю в частині реалізації права на забудову земельної ділянки. Прикладом такого обмеження може виступати тимчасова заборона орендареві здійснювати на земельній ділянці будівництво на час дії воєнного стану в Україні (пп. «б» пп. 2 п. 27 «Перехідні положення» ЗК України [51]).

Також прикладом обмеження реалізації набутого права на землю може слугувати запроваджене на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» від 02 травня 2023 р. №3065-IX [190] обмеження реалізації права довірчої власності на землю. Згідно з цим Законом викладено в новій редакції ст. 89¹ ЗК України та закріплено, що «довірчий власник земельної ділянки, якщо це передбачено договором, за яким встановлюється довірча власність, та якщо відповідно до закону право власності особи, яка передала своє майно у довірчу власність, припиняється, може передавати

земельну ділянку у користування третім особам лише на праві оренди з такими особливостями: строк оренди землі припиняється з моменту звернення стягнення на земельну ділянку; орендар не може здійснювати на земельній ділянці будівництво, видобування корисних копалин або здійснювати поліпшення, які неможливо відокремити від земельної ділянки без завдання шкоди» [51].

Аналогічно встановленню факту набуття права на земельну ділянку та наявності/відсутності обмежень в його реалізації підлягає встановленню також наявності чи відсутності юридичного складу припинення відповідного права на землю (ст.ст. 140-151 ЗК України [51]).

Таким чином, вважаємо, що ст. 376 ЦК України набула б більшої ефективності за умови передбачення в ній такої ознаки самочинності, як будівництво за відсутності в особи права на відповідну земельну ділянку.

Водночас слід зауважити, що із закріпленням такої ознаки самочинного будівництва постане питання співвідношення самочинного будівництва за відсутності права на земельну ділянку із самовільним зайняттям земельних ділянок. Адже відповідно до ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» «самовільне зайняття земельної ділянки – 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» [198].

Відповідно до цього визначення будь-які дії, які свідчать про будівництво на земельній ділянці за відсутності в особи права на неї, охоплюються поняттям самовільного зайняття земельної ділянки і підлягають кваліфікації за сукупністю ст. 376 ЦК України [254] та п. б) ч. 1 ст. 211 ЗК України [51], тобто як самовільне зайняття земельної ділянки у

спосіб її забудови (будівництва), що є порушенням земельного законодавства.

Зважаючи на викладене, пропонуємо першу з ознак самочинності викласти в ч. 1 ст. 376 ЦК України так: *«Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці особою за відсутності в неї права на відповідну земельну ділянку або якщо право на земельну ділянку набуто особою не для цієї мети»*, а також замінити у ч. 3 ст. 376 ЦК України словосполучення *«що не була їй відведена для цієї мети»* на *«що набута особою не для цієї мети»*.

Цивільно-правовий режим ОСБ, що збудовані або будуються без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи. Наведена ознака самочинного будівництва викладена в ч. 1 ст. 376 ЦК України в її чинній редакції на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності та вдосконалення державного регулювання у сфері містобудівної діяльності» від 22 грудня 2011 р. №4220-VI [193]. У п. 13 Закону нове формулювання «без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи» замінило попереднє формулювання «без належного дозволу».

Будівельні роботи становлять ключовий, проте не єдиний елемент процесу будівництва. У спеціальній літературі «розрізняють два основні види будівельних робіт – загально будівельні та спеціальні. До загальнобудівельних робіт належать земляні, бетонні, залізобетонні, кам'яні, опоряджувальні, покрівельні та інші роботи, а також монтаж будівельних конструкцій. Спеціальні роботи, що виконуються, як правило, спеціалізованими організаціями, – це роботи з монтажу внутрішніх санітарно-технічних систем (водопроводу, каналізації, опалення, вентиляції і кондиціонування), систем енерго- й електропостачання, зв'язку, автоматики, технологічного обладнання тощо» [69, с. 14].

Згідно з Конвенцією МОП про безпеку та гігієну праці у будівництві

№167 від 20 червня 1988 р. (не ратифікована Україною) будівельні роботи означають «земляні роботи й спорудження, конструктивні зміни, реставраційні роботи, капітальний і поточний ремонт (куди входять чистка й пофарбування) та знесення усіх видів будинків чи будівель» [71].

Нормативна дефініція поняття «будівельні роботи» закріплена у п. 2 Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. №466 (далі – Порядок №466), і означає «роботи з нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту» [138].

Таке визначення будівельних робіт фактично збігається із законодавчо визначеним поняттям «будівництво». У зв'язку з цим видається некоректним положення ст. 25 Закону України «Про основи містобудування», згідно з яким особи, винні у «виконанні будівельних чи реставраційних робіт без дозволу та затвердженого у встановленому порядку проекту або з відхиленням від нього» [206], несуть відповідальність, передбачену законом.

Як видно з наведеного формулювання цієї статті, законодавець розмежовує будівельні і реставраційні роботи, адже застосовує сполучник «чи» у його роздільному значенні, «натякаючи» на взаємовиключення цих робіт. Тож, на нашу думку, ст. 25 Закону України «Про основи містобудування» набула б чіткішої визначеності в цій частині за умови вилучення з наведеного формулювання слова «реставраційних».

Будівельні роботи виступають предметом договору будівельного підряду (ст. 875 ЦК України [254]). Частина друга цієї статті конкретизує перелік будівельних робіт, які можуть виконуватися в межах відповідного договору: «роботи на проведення нового будівництва, капітального ремонту, реконструкції (технічного переоснащення) підприємств, будівель (зокрема житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусканалагоджувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних з місцезнаходженням об'єкта» [254].

Тож ст. ст. 376 і 875 ЦК України застосовуються у системному зв'язку.

Види будівельних робіт визначено також у Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2017 р. №406. Зокрема, це «роботи з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення, а також нежилого будинку, будівлі, споруди, приміщення в них, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, – щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1), з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками»; «реконструкція, капітальний ремонт внутрішніх систем»; «розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) населення, зокрема населення, постраждалого внаслідок на звичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів, евакуйованого населення, внутрішньо переміщених осіб, а також осіб, задіяних в обстеженні та відновленні пошкоджених об'єктів, виконанні відновлювальних робіт з ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій, бойових дій або терористичних актів»; «знесення і демонтаж будівель та споруд без подальшого будівництва, які не є підготовчими роботами, та без порушення експлуатаційної придатності інших будівель і споруд»; «демонтаж об'єктів, пошкоджених або зруйнованих внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів»; «відновлення окремих конструкцій будівель та споруд з метою ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій (аварій) та відновлення функціонування об'єктів, призначених для забезпечення життєдіяльності населення, без зміни їх геометричних розмірів»; «будівництво військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд для потреб оборони»; «роботи, які виконуються під час реалізації експериментального проекту з будівництва, ремонту та інших інженерно-технічних заходів із захисту

об'єктів критичної інфраструктури паливно-енергетичного сектору критичної інфраструктури» [126] тощо.

Оскільки на зазначені види будівельних робіт не вимагаються документи, які дають право на їх виконання, такі роботи не підпадають під дію ст. 376 ЦК України за досліджуваною ознакою самочинності будівництва.

Важливе теоретико-практичне значення також має застосування ст. 376 ЦК України у її системному зв'язку зі ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яка закріплює, що «виконання будівельних робіт без відповідного документа, передбаченого цією статтею, вважається самочинним будівництвом» [213] та встановлює види документів, які дають право на виконання таких робіт. Тому для кваліфікації будівництва як самочинного саме за вказаною ознакою необхідно встановити відсутність документа, передбаченого ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», який дає право на виконання будівельних робіт.

Редакція цієї статті в частині документів, які дають право на виконання будівельних робіт, зазнавала змін. Зокрема на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності» від 17 січня 2017 р. №1817-VIII [195] зі змісту ст. 34 цього Закону вилючено такий вид документів, як декларація про початок виконання будівельних робіт, яка мала подаватися стосовно об'єктів будівництва, що належать до I-III категорій складності.

Такий документ, на думку В. Ю. Терещенко, був «новелою будівельного законодавства, спрощеним аналогом дозволу на будівництво щодо об'єктів I-III категорії складності, тобто тих, що не становлять небезпеки життю людей. Такий декларативний принцип перекладав відповідальність за будівництво із органів влади на особу, яка зводить об'єкт нерухомості, тим самим знижуючи потенційну можливість самочинного будівництва» [241, с. 79].

У чинній редакції ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» законодавець визначає два види документів, які дають право на виконання будівельних робіт:

1) повідомлення про початок виконання будівельних робіт:

щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1);

щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України – повідомлення про початок виконання будівельних робіт.

Форма повідомлення про початок виконання будівельних робіт, порядок його подання, форма повідомлення про зміну даних у поданому повідомленні визначаються Кабінетом Міністрів України (ч. 3 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [213]).

2) дозвіл на виконання будівельних робіт:

щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми наслідками (СС2);

щодо об'єктів зі значними наслідками (СС3);

щодо об'єктів, які підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» [213].

Порядок подання (отримання) зазначених документів, що дають право на виконання будівельних робіт, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Наразі відповідний порядок і механізм набуття права на виконання будівельних робіт визначений у Порядку №466.

Основними суб'єктами зазначеного механізму виступають:

1) замовник будівництва;

2) орган державного архітектурно-будівельного контролю.

Замовником будівництва є «фізична чи юридична особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у

власності чи управлінні будівлю/споруду і має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт. У разі виконання підготовчих/будівельних робіт щодо багатоквартирного будинку замовником будівництва може бути об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель багатоквартирного будинку чи житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснюватиме утримання такого будинку на підставі рішення (договору) співвласників багатоквартирного будинку» (п. 4 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [213].

Під час набуття особою статусу замовника будівництва слід враховувати позицію ВС у справі №826/10130/18, в якій ВС зазначив, що «набуття фізичною або юридичною особою статусу замовника будівництва має місце за одночасного виконання таких умов:

- 1) перебування у власності або користуванні у такої особи земельної ділянки, на якій плануються або здійснюються будівельні роботи;
- 2) саме цей користувач або власник земельної ділянки має намір на здійснення будівельних робіт, про що свідчить подання у встановленому порядку відповідної заяви.

Тож системний аналіз положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність» дав ВС підстави дійти висновку про те, що замовником будівництва є особа, яка має легітимний намір щодо здійснення нового будівництва (реконструкції, капітального ремонту існуючого об'єкта) на належній їй земельній ділянці (щодо належного їй об'єкта) та виразила такий намір шляхом подання відповідної заяви, та у встановленому законом порядку отримала дозвільний документ» [157].

Згідно з п. 3 Порядку №466 «надання (отримання), відмова у видачі чи анулювання (скасування) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, здійснюється органами державного архітектурно-будівельного контролю, визначеними статтею 7 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»» [138].

Відповідно до положень ст. 7 цього Закону такими органами є:

виконавчі органи з питань державного архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних, міських рад (крім міських рад населених пунктів, які є адміністративними центрами областей, та міських рад населених пунктів з чисельністю населення понад 50 тисяч) – щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), розташованих у межах відповідних населених пунктів;

виконавчі органи з питань державного архітектурно-будівельного контролю міських рад населених пунктів, які є адміністративними центрами областей, міських рад населених пунктів з чисельністю населення понад 50 тисяч, структурними підрозділами з питань державного архітектурно-будівельного контролю Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій – щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1) та середніми (СС2) наслідками, розташованих у межах відповідних населених пунктів;

центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду через головних інспекторів будівельного нагляду – щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1), середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, розташованих за межами населених пунктів і на території кількох адміністративно-територіальних одиниць, щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми наслідками (СС2), розташованих у межах сіл, селищ та міст (крім міст, які є адміністративними центрами областей, міст з чисельністю населення понад 50 тисяч, міст Києва та Севастополя), а також щодо всіх об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із значними наслідками (СС3), розташованих у межах населених пунктів [213].

Стосовно документів, які дають право на виконання будівельних робіт, аналіз судової практики засвідчив, що найбільше спірних питань викликає

повідомлення про початок виконання будівельних робіт, зокрема правова природа такого документа, а також момент виникнення права на виконання будівельних робіт на підставі такого повідомлення. Дискусійним виявилось питання, чи виступає таке повідомлення документом дозвільного характеру.

Зокрема, у справі №420/14944/22 за позовом ТОВ «АГРО-РЕНІ» до ДІАМ про визнання дій протиправними та зобов'язання вчинити певні дії постало питання щодо поширення на спірні правовідносини Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності». Позивач вважав, що «на відміну від дозволу на виконання будівельних робіт, повідомлення про початок будівельних робіт за своєю правовою природою не є документом дозвільного характеру, а по суті є декларативним документом, в якому замовник повідомляє про початок виконання відповідних будівельних робіт, декларуючи при цьому дотримання всіх вимог чинного законодавства в процесі подання такого повідомлення та виконання робіт і беручи на себе всю повноту відповідальності за таке дотримання. Тож законом передбачено лише обов'язок замовника будівництва подати (направити) зазначене повідомлення до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю. У зв'язку з цим поширення на спірні правовідносини норм Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» є помилковим» [174].

На підтвердження наведеної позиції позивач у цій справі послався, зокрема, на постанову ВС від 17 лютого 2022 р. у справі №640/9519/19, де зазначено, що «подання повідомлення про початок будівельних робіт щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), здійснюється за декларативною процедурою» [166].

Такий висновок сформульований і в справі №640/11468/19[159].

Зазначеної позиції дотримався Шостий адміністративний апеляційний суд у справі №320/11308/21, в якій на підставі аналізу норм ст.ст. 34, 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку

№466 дійшов висновку, що «повідомлення про початок виконання будівельних робіт, не є дозвільним документом, а має декларативний характер. Таке повідомлення подається замовником з метою отримання права на виконання будівельних робіт» [181], а також Перший адміністративний апеляційний суд у справі №200/1114/23 [180].

Декларативність процедури подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт, попри те що саме повідомлення не іменоване декларацією, підкреслює інформативний характер зазначеного документа і означає виключно реєстраційний порядок його подання, що заснований на заявницькому принципі.

Такий принцип, хоч і притаманний дозвільній системі (наприклад, декларація про провадження господарської діяльності, що передбачена Законом України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» [200]), однак не означає, що всі подані за таким принципом документи є дозвільними, а передбачає спрощений спосіб розгляду уповноваженими особами відповідних документів без проведення їх перевірки по суті.

Згідно із законодавчою дефініцією «документ дозвільного характеру означає дозвіл, висновок, рішення, погодження, свідоцтво, інший документ в електронному вигляді (запис про наявність дозволу, висновку, рішення, погодження, свідоцтва, іншого документа в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань), який дозвільний орган зобов'язаний видати суб'єкту господарювання у разі надання йому права на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності та/або без наявності якого суб'єкт господарювання не може проваджувати певні дії щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності» (ст. 1 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» [200]). Виходячи з формулювання «або без наявності якого суб'єкт господарювання не може проваджувати певні дії щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської

діяльності», можна було б віднести повідомлення про початок виконання будівельних робіт до такого типу документів. Адже відповідно до ч. 2 ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» виконувати будівельні роботи без подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт забороняється [213]. Однак подальший аналіз спростовує такий висновок.

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» «перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності встановлюється виключно законами, які регулюють відносини, пов'язані з одержанням документів дозвільного характеру» [200].

Таким законом є Закон України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» [210], і в Додатку до цього Переліку відсутній такий дозвільний документ, як повідомлення про початок виконання будівельних робіт. Тому таке повідомлення не можна розглядати як документ дозвільного характеру не стільки через декларативну процедуру його подання, скільки через відсутність у спеціальному законодавчому переліку такого типу документів – документів дозвільного характеру.

З огляду на викладене доцільно, на нашу думку, вдосконалити положення ч. 2 ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», відповідно до чинної редакції якої «Отримання замовником інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт, крім направлення повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до частини першої цієї статті, не вимагається» [213]. З наведеного тексту логічно випливає, що законодавець відніс повідомлення про початок виконання будівельних робіт до документів дозвільного характеру, а це, як виявилось, не узгоджується із законодавством у сфері дозвільної системи України. Тому згадування у нормі, присвяченій повідомленню про початок виконання будівельних робіт, «документів дозвільного характеру» є, на нашу думку, некоректним.

Крім цього, у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» вбачається дефект правового регулювання стосовно визначення моменту виникнення права на виконання будівельних робіт на підставі повідомлення про початок їх виконання.

Так, за змістом положень ст.ст. 34 і 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та п. 5 Порядку №466 право замовника будівництва на виконання будівельних робіт на об'єктах, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), об'єктах, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, «надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після отримання документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або договору суперфіцію та подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт».

Темпоральний дефект виявляється в тому, що момент виникнення права на виконання будівельних робіт пов'язаний із розпливчастим формулюванням «після подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт», яке дає привід до різного тлумачення цієї норми та використання її невизначеності недобросовісними забудовниками.

Поширеною інтерпретацією цього формулювання (як у згаданій вище справі №420/14944/22) є можливість початку виконання будівельних робіт **одразу** після подання замовником відповідного повідомлення, незалежно від його отримання чи реєстрації. Як зазначає з цього приводу В. Ю. Терещенко, для початку будівельних робіт «достатньо направлення повідомлення» [241, с. 100].

У такому розумінні момент виникнення в замовника будівництва права на виконання будівельних робіт визначається підтвердженням відповідно до законодавства України фактом подання повідомлення, який своєю чергою залежить від обраного замовником способу подання повідомлення (в паперовій чи електронній формі).

Так, відповідно до п. 4¹ Порядку №466 «документи, що надають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, подаються за вибором замовника до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю особисто через центр надання адміністративних послуг або через електронний кабінет шляхом подання засобами програмного забезпечення Єдиного державного веб-порталу електронних послуг або заповнюються та надсилаються поштовим відправленням з описом вкладення до центру надання адміністративних послуг» [138].

Однак, як показав аналіз законодавства України, механізм набуття права на виконання будівельних робіт не завершується тільки фактом подання повідомлення про початок їх виконання, а передбачає низку інших юридично значущих дій і подій у такому механізмі.

Так, згідно з ч. 9 ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «повідомлення про початок виконання будівельних робіт... не пізніше наступного робочого дня з дня отримання відповідного повідомлення в паперовій формі... вноситься органами державного архітектурно-будівельного контролю до Реєстру будівельної діяльності з присвоєнням реєстраційного номера в цьому реєстрі та оприлюднюються на порталі електронної системи. Повідомлення про початок виконання будівельних робіт...», подане «в електронній формі через електронний кабінет або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронною системою, включається до Реєстру будівельної діяльності автоматично з присвоєнням реєстраційного номера в цьому реєстрі та оприлюднюється на порталі електронної системи... У день включення до Реєстру будівельної діяльності інформації про початок виконання будівельних робіт програмні засоби електронної системи забезпечують автоматичне направлення до органу з присвоєння адреси повідомлення про необхідність присвоєння адреси об'єкту нового будівництва» [213].

Як впливає зі ст. 22² Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Реєстр будівельної діяльності як компонент електронної системи

забезпечує створення, збирання, накопичення, обробку, захист, облік інформації про об'єкти будівництва, у тому числі документів, які дають право на виконання будівельних робіт [213].

За змістом положень ст. 26² цього Закону під час внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації про документ, що дає право на виконання будівельних робіт, присвоюється ідентифікатор об'єкта будівництва, що є унікальним набором даних (послідовністю символів), який використовується для ідентифікації такого об'єкта [213].

На розвиток цих законодавчих норм у п. 13 Порядку №466 закріплено, що «орган державного архітектурно-будівельного контролю протягом п'яти робочих днів з дня надходження повідомлення: вносить інформацію, зазначену у повідомленні, до Реєстру будівельної діяльності (крім об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю») згідно з цим Порядком; реєструє повідомлення та зміни до нього, подані щодо об'єкта, на який поширюється дія Закону України «Про державну таємницю», у журналі реєстрації повідомлень; під час внесення інформації, зазначеної у повідомленні, до Реєстру будівельної діяльності проставляє відмітку про місцезнаходження об'єкта будівництва на картографічній основі (у разі коли така відмітка не проставлена на картографічній основі до внесення інформації, зазначеної у повідомленні)» [138].

Також у п. 13 Порядку №466 закріплено, що «у випадках, встановлених у Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. №681, у разі подання повідомлення через електронний кабінет внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації, зазначеної у повідомленні, та проставляння відмітки про місцезнаходження об'єкта будівництва на картографічній основі здійснюються в режимі реального часу автоматично програмними засобами Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» [138].

Згідно з п. 23 Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. №681 (далі – Порядок № 681), «під час подання документів в електронній формі для надання адміністративних та інших послуг у сфері будівництва з використанням електронного кабінету та внесення інформації (даних) до електронної системи проводиться аналіз поданих/внесених даних щодо повноти, відповідності формату, логічності та достовірності...» [136].

Згідно з п. 27¹ Порядку №681 «під час формування (складання) адміністратором центру надання адміністративних послуг заяви для надання адміністративних та інших послуг у сфері будівництва в електронній формі із використанням електронного кабінету програмними засобами електронної системи забезпечується автоматичне проведення аналізу наведених у ній відомостей. Аналіз проводиться шляхом порівняння відомостей, що зазначаються в заяві в електронній формі, із відомостями, що містяться в електронній системі. У разі виявлення розбіжностей/невідповідностей автоматично засобами електронної системи формується повідомлення про наявність помилок або неповноту даних, наведених у заяві» [136].

У п. 15 Порядку №466 передбачено, що «у разі виявлення органом державного архітектурно-будівельного контролю недостовірних даних, наведених у надісланому повідомленні про початок виконання підготовчих робіт чи повідомленні про початок виконання будівельних робіт, які не є підставою вважати об'єкт самочинним будівництвом відповідно до статті 39-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», орган державного архітектурно-будівельного контролю письмово в паперовій або електронній формі через електронний кабінет повідомляє про це замовникові протягом одного робочого дня з дня такого виявлення. Замовник (його уповноважена особа) протягом трьох робочих днів з дня отримання від органу державного архітектурно-будівельного контролю повідомлення про виявлення недостовірних даних або самостійного виявлення технічної

помилки (описки, друкарської, граматичної, арифметичної помилки) у поданому повідомленні зобов'язаний надіслати до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю повідомлення за відповідною формою з виправленими (достовірними) даними щодо інформації, яка потребує змін. Орган державного архітектурно-будівельного контролю протягом трьох робочих днів з дня отримання від замовника повідомлення, визначеного абзацом другим цього пункту (*тобто виправленого повідомлення – уточнення наше – В. Н.*), забезпечує внесення інформації, зазначеної у повідомленні, до Реєстру будівельної діяльності (крім об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю»). Повідомлення та зміни до нього щодо об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю», подаються замовником у двох примірниках. У разі отримання від замовника повідомлення, визначеного абзацом другим цього пункту (*тобто виправленого повідомлення – уточнення наше – В.Н.*), щодо об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю», протягом трьох робочих днів з дня його отримання ДІАМ реєструє зазначене повідомлення в журналі реєстрації повідомлень і на одному примірнику ставить відмітку «zareєстровано» із номером реєстрації та повертає його замовнику. Другий примірник поданого замовником повідомлення зберігається в ДІАМ» [138].

Виходячи з наведених положень актів законодавства України, вважаємо логічним висновок, що саме факт державної реєстрації належного за формою та змістом повідомлення про початок виконання будівельних робіт виступає правовиникаючим щодо початку виконання будівельних робіт. Тобто момент виникнення права на виконання будівельних робіт доцільно, на наш погляд, конкретизувати прив'язкою до дня його державної реєстрації: право на виконання будівельних робіт на підставі повідомлення про їх початок вважатиметься набутим з дати внесення/включення відомостей про набуття такого права до Реєстру будівельної діяльності, а щодо об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну

таємницю» – з дати реєстрації в журналі реєстрації повідомлень, тобто з дати реєстрації в електронній або журнальній формі. У зв'язку з цим пропонуємо доповнити ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» положенням такого змісту:

«Право на початок виконання будівельних робіт на підставі поданого повідомлення вважається набутим з дати внесення/включення відомостей про набуття такого права до Реєстру будівельної діяльності, а щодо об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю» – з дати реєстрації у журналі реєстрації повідомлень».

Зауважимо, що на важливість юридичного факту державної реєстрації повідомлення про початок виконання будівельних робіт вказав ВС у справі №826/6188/18 в контексті визнання дій Державної архітектурно-будівельної інспекції України щодо накладення на юридичну особу штрафу за виконання будівельних робіт без повідомлення про початок їх виконання протиправними. ВС зазначив, що поняття «подання повідомлень про початок виконання будівельних робіт» як підстава для проведення позапланової перевірки передбачає факт його реєстрації (прийняття) відповідною інспекцією» [161].

У контексті темпорального аспекту права на виконання будівельних робіт на підставі повідомлення про їх початок виявлено ще один недолік у вже згаданій ч. 2 ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», відповідно до чинної редакції якої «Отримання замовником інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт, крім направлення повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до частини першої цієї статті, не вимагається» [213].

У цьому аспекті дефект правового регулювання виражений словом «отримання», яке і лексично, і юридично дисонує зі словом «направлення».

Наведена редакція ч. 2 ст. 36 цього Закону допускає неясність щодо моменту, з якого повідомлення про початок виконання будівельних робіт

вважається поданим. Іншими словами, за такого правового регулювання визначення моменту виникнення права на виконання будівельних робіт на підставі повідомлення про їх початок є невизначеним, адже не зрозуміло, з яким юридичним фактом слід пов'язувати цей момент – фактом подання (направлення, надсилання) замовником будівництва повідомлення про початок виконання будівельних робіт, чи фактом його отримання (причому не зрозуміло, отримання замовником чи органом державного архітектурно-будівельного контролю). Якщо законодавець прагнув визначити такий момент фактом отримання повідомлення, то обрав, на наш погляд, невдале з погляду юридичної техніки формулювання. Тоді було б краще у ст. 36 в окремому приписі навести формулювання такого змісту: *«Повідомлення про початок виконання будівельних робіт вважається поданим з дати його отримання відповідним органом архітектурно-будівельного контролю»*.

Зважаючи на викладене, редакцію ч. 2 ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» доцільно вдосконалити, зокрема, викласти її так: *«Подання замовником інших документів, крім направлення повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до частини першої цієї статті, не вимагається»*.

На відміну від повідомлення про початок виконання будівельних робіт, дозвіл на їх виконання є документом дозвільного характеру в контексті законодавства України у сфері дозвільної системи.

Підтвердженням цьому виступає положення п. 10 Порядку №466, згідно з яким «видача дозволу здійснюється з використанням Реєстру будівельної діяльності (крім об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю») з дотриманням вимог Законів України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» та «Про адміністративні послуги»» [138]. Сам дозвіл на виконання будівельних робіт включений до Переліку документів дозвільного характеру, затверджений Законом України

«Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» [210].

Відповідно до положень п. 3 ч. 1 ст. 34 та ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [213], 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 видають органи державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.

Відповідно до п. 3 ч. 2 ст. 2 Закону України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» «суб'єкти містобудування, які є замовниками будівництва об'єктів (у разі провадження містобудівної діяльності), або ті, що виконують функції замовника і підрядника одночасно, несуть відповідальність у вигляді штрафу за виконання будівельних робіт без отримання дозволу на їх виконання на об'єктах, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із значними наслідками (СС3)» [189].

ВС у справі №817/1269/17 зробив висновок, що «відповідальність, яка передбачена Законом України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», настає для замовника будівництва у разі неотримання ним дозволу на виконання будівельних робіт (невидачі такого дозволу ДАБІ України) саме на момент виконання таких робіт. Колегія суддів погодилася із касаційною позицією скаржника (ДАБІ), який

наголосив, що станом на день проведення перевірки позивача у Єдиному реєстрі отриманих повідомлень про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про початок виконання підготовчих робіт і будівельних робіт, виданих дозволів на виконання будівельних робіт, доступ до якого здійснюється через веб-сайт Державної архітектурно-будівельної інспекції України, розділ «Реєстр дозвільних документів», був відсутній дозвіл на виконання будівельних робіт, виданий юридичній особі, тобто будівельні роботи без отримання дозволу. Причому, спираючись на принцип офіційного з'ясування усіх обставин справи, колегія суддів дійшла висновку, що судами попередніх інстанцій всупереч цьому принципу не досліджено оригінал дозволу на виконання будівельних робіт, не перевірено документів, на підставі яких цей дозвіл видавався» [160].

Відповідно до ч. 4 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «підставою для відмови у видачі дозволу на виконання будівельних робіт є:

- 1) неподання відомостей або документів, необхідних для прийняття рішення про видачу такого дозволу;
- 2) невідповідність поданих документів вимогам законодавства;
- 3) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- 4) результати оцінки впливу на довкілля у випадках, визначених Законом України «Про оцінку впливу на довкілля»;
- 5) подання заяви про видачу дозволу на виконання будівельних робіт особою, яка не є замовником згідно з п. 4 ч. 1 статті 1 цього Закону, або уповноваженою ним особою;
- 6) наявність у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно обтяжень, пов'язаних з будівництвом (арешт, пов'язаний з користуванням відповідним об'єктом, заборона проведення будівельних робіт, обмеження користування земельною ділянкою тощо)» [213].

Для цілей кваліфікації самочинного будівництва за досліджуваною ознакою важливо враховувати, що «документи, які дають право на виконання

будівельних робіт, є чинними до завершення будівництва». Це закріплено у ч. 2 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [213].

Однак чинність зазначених документів може бути втрачена у зв'язку з настанням певних правоприпиняючих юридичних фактів.

Так, згідно з ч. 7 ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «право на початок виконання будівельних робіт, набуте на підставі поданого повідомлення, може бути припинено відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю у разі:

- 1) подання замовником заяви про припинення права, набутого на підставі повідомлення про початок виконання будівельних робіт;
- 2) отримання відомостей про ліквідацію юридичної особи, що є замовником;
- 3) на підставі судового рішення, що набрало законної сили» [213].

Щодо дозволу на виконання будівельних робіт, то правоприпиняючим юридичним фактом також виступає припинення дозволу. Як закріплено у ч. 6 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», «дія дозволу на виконання будівельних робіт може бути припинена органом державного архітектурно-будівельного контролю у разі:

- 1) подання замовником заяви про припинення дії дозволу на виконання будівельних робіт;
- 2) наявності відомостей про ліквідацію юридичної особи, що є замовником;
- 3) на підставі судового рішення, що набрало законної сили, про скасування містобудівних умов та обмежень та/або припинення права на виконання будівельних робіт.

Відомості про припинення дії дозволу на виконання будівельних робіт з підстав, визначених пунктами 1 та 2 цієї частини, включаються до Реєстру будівельної діяльності автоматично з присвоєнням реєстраційного номера в цьому реєстрі та оприлюднюються на порталі електронної системи.

Дія дозволу на виконання будівельних робіт вважається припиненою з дати внесення відомостей про припинення дії такого дозволу до Реєстру будівельної діяльності» [213].

Таким чином, специфіка цивільно-правового режиму ОСБ, що збудовані або будуються без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, виявляється в особливостях публічно-правового механізму набуття і припинення права на виконання будівельних робіт, що пронизаний реєстраційними і дозвільними процедурами, спрямованими на дотримання законності будівельної діяльності та зменшення самочинного будівництва.

Цивільно-правовий режим ОСБ, що збудовані або будуються без належно затвердженого проєкту. Кваліфікація самочинного будівництва за цієї ознакою передбачає насамперед з'ясування змісту поняття «проєкт», яким оперує законодавець у ст. 376 ЦК України.

Поняття «проєкт» наведене у Законі України «Про архітектурну діяльність», під яким розуміється «документація для будівництва об'єктів архітектури, що складається з креслень, графічних і текстових матеріалів, інженерних і кошторисних розрахунків, які визначають містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні та технологічні рішення, вартісні показники конкретного об'єкта архітектури, та відповідає будівельним нормам і правилам» (ст. 1)[186].

Поряд із терміном «проєкт» у тексті зазначеного Закону вживається терміносполучення «проектна документація», яке відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» означає «затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва» [213].

Виходячи з положень Закону України «Про архітектурну діяльність», залежно від видів будівництва виокремлюють проєктну документацію на: нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт.

Аналогічне визначення проєктної документації наведено у п. 3.17 ДБН А.2.2-3:2014. Тут закріплена вимога, що «проєктна документація на будівництво має відповідати положенням законодавства, вимогам містобудівної документації, будівельних норм, стандартів та правил. Не допускається розроблення проєктної документації без інженерних вишукувань, що повинні бути виконані відповідно до ДБН А. 2. 1-1 на нових земельних ділянках, а при реконструкції та капітальному ремонті об'єктів – без уточнення раніше виконаних інженерних вишукувань та інструментального обстеження об'єктів» (п. 4.1. ДБН А.2.2-3:2014) [34], а «оформлення проєктної документації здійснюється згідно з нормативними документами комплексу А.2.4 «Система проєктної документації для будівництва»» (п. 4.2. ДБН А.2.2-3:2014) [34].

Спеціальною вимогою до проєктної документації на будівництво, що запроваджена в умовах воєнного стану в Україні на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови територій» від 29 липня 2022 р. №2486-IX [191], виступає вимога, закріплена у ч. 10 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Згідно з цією вимогою «проєктна документація на будівництво обов'язково має містити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у складі якого може передбачатися будівництво захисних споруд цивільного захисту або споруд подвійного призначення, а також проєктні рішення щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб» [213].

ЦК України оперує терміном «проєктно-кошторисна документація».

Так, відповідно до ч. 1 ст. 875 ЦК України «за договором будівельного підряду підрядник зобов'язується збудувати і здати у встановлений строк

об'єкт або виконати інші будівельні роботи відповідно до проектно-кошторисної документації, а замовник зобов'язується надати підрядникові будівельний майданчик (фронт робіт), передати затверджену проектно-кошторисну документацію, якщо цей обов'язок не покладається на підрядника, прийняти об'єкт або закінчені будівельні роботи та оплатити їх» [254].

У ст. 877 ЦК України закріплено, що «підрядник зобов'язаний здійснювати будівництво та пов'язані з ним будівельні роботи відповідно до проектно-кошторисної документації, що визначає обсяг і зміст робіт та інші вимоги, які ставляться до робіт та до кошторису, що визначає ціну робіт. Підрядник зобов'язаний виконати усі роботи, визначені у проектній документації та в кошторисі (проектно-кошторисній документації), якщо інше не встановлено договором будівельного підряду. Договором будівельного підряду мають бути визначені склад і зміст проектно-кошторисної документації, а також має бути визначено, яка із сторін і в який строк зобов'язана надати відповідну документацію» [254].

Окрім цього, у п. 2 Порядку затвердження проектів і проведення їх експертизи, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. №560 (далі – Порядок №560), застосований термін «проект будівництва», під яким розуміється «проектна документація на будівництво об'єктів та комплексів (будов), розроблена для нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту на таких стадіях проектування, як техніко-економічне обґрунтування, техніко-економічний розрахунок, ескізний проект, проект, робочий проект» [139].

Наведені стадії проектування конкретизовані у ДБН А.2.2-3:2014. Водночас, як закріплено у цих ДБН, «вимоги щодо складу та змісту проектно-кошторисної документації на об'єкти галузевої специфіки за необхідності можуть встановлюватись галузевими будівельними нормами з урахуванням положень цих норм. Вимоги щодо складу та змісту проектно-кошторисної документації на: реставрацію об'єктів культурної спадщини; об'єкти, що споруджуються за

межами України за рахунок її власних бюджетних інвестицій; ліквідацію наслідків аварій і катастроф; консервацію та розконсервацію об'єктів будівництва встановлюються окремими будівельними нормами та нормативними документами з урахуванням положень цих норм» [34].

У п. 4.3. Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Мінрегіону від 16 травня 2011 р. №45 (далі – Порядок №45) закріплено «вимоги щодо складу та змісту науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування, у тому числі складання реставраційного завдання, встановлено ДБН А.2.2-14-2016 «Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування»» [143].

У ДБН А.2.2-14-2016 визначено, що «науково-проектна документація – це сукупність текстових та графічних матеріалів, які на різних стадіях проектування визначають концептуальні чи принципові архітектурні, містобудівні, інженерні, конструктивні, технологічні та інші рішення, спрямовані на збереження пам'ятки» [35]. До науково-проектної документації належать: «а) документація на протиаварійні роботи; б) документація на невідкладні консерваційні роботи; в) ескізний проект (ЕП); г) проект (П); д) робочий проект (РП); е) робоча документація (Р)» (п. 4.6.) [35].

Новелою сучасного національного законодавства, що формується в умовах воєнного стану в Україні, є запровадження можливості застосування проектів повторного використання у будівництві.

Відповідно до нового п. 11¹ ч. 1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «проект повторного використання у будівництві – це документація, яка включає архітектурно-планувальні, конструктивні, технічні та технологічні рішення для умов будівництва, визначених завданням на проектування, застосування якої передбачається для багаторазового використання при розробленні проектної документації на будівництво (об'єктів або їх відокремлених частин), має експертну оцінку з

позитивним висновком та затверджується замовником такої документації» [213].

Поняття вказаного проекту наводиться також у п. 3.16 ДБН А.2.2-3:2014, відповідно до якого «проект (проектні рішення) повторного використання – це документація на об'єкт або його відокремлену частину, що використовується повторно при проектуванні іншого об'єкта і, у разі необхідності, має позитивний звіт (оцінку) експертизи щодо її відповідності вимогам будівельних норм і правил та нормативних документів, обов'язковість використання яких встановлено законодавством, і має бути затверджена [34]. У разі застосування проектної документації (проектних рішень) для повторного використання, проектна документація на новий об'єкт будівництва складається з документації проекту (проектних рішень) повторного використання і документації на його прив'язку до конкретного майданчика» (п. 4.11 ДБН А.2.2-3:2014 [34]).

Таким чином, терміном «проект» у контексті ст. 376 ЦК України охоплюється низка суміжних терміносполучень, які вживаються в спеціальному законодавстві України: «проектна документація», «проектна документація на будівництво», «проектно-кошторисна документація», «проект будівництва», «проект об'єкта архітектури», «науково-проектна документація», «проект повторного використання у будівництві».

Водночас ВССУ у постанові Пленуму про правовий режим самочинного будівництва роз'яснює, що «під проектом слід розуміти також будівельний паспорт та технічні умови, отримані відповідно до закону» [212].

Аналогічно вважає А. С. Савченко, зазначаючи, що «будівельний паспорт складається з текстових та графічних матеріалів, і по суті, є проектною документацією» [227, с. 77-78].

Натомість Ю. В. Мица вважає, що наведена позиція «не зовсім є коректною, оскільки технічні умови та будівельний паспорт не є різновидами

проектної документації, ключові вимоги до якої визначені ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»» [96, с. 201].

З цього приводу висловлюємо такі міркування. Відповідно до ст. 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі – будівельний паспорт). Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки. Будівельний паспорт складається з текстових та графічних матеріалів. За наявності плану зонування території розроблення будівельного паспорта здійснюється на його підставі. Проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень» (ч. 1) [213]. У ч. 2 цієї статті передбачено, що «для об'єктів, зазначених у частині першій цієї статті, розроблення проекту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника» [213]. Наступна частина цієї статті закріплює, що «надання будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідної заяви та пакета документів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування» [213]. У відповідності з ч. 4 ст. 27 цього Закону «порядок видачі будівельного паспорта визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування» [213].

Такий Порядок затверджений Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 05.07.2011 №103 (у редакції наказу 25.02.2013 №66), далі – Порядок № 103.

Звертає на себе увагу п. 2.1. цього Порядку, згідно з яким для видачі будівельного паспорта може подаватися (за наявності) проектна документація [137]. Окрім цього, виходячи з п. 6 ч. 1 ст. 22² Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [213] та пп. 9 п. 59 Порядку №681 [136], інформація про будівельний паспорт забудови земельної ділянки, що є інформацією про об'єкт будівництва, відображається у Реєстрі будівельної діяльності окремо від інформації про проектну документацію на будівництво об'єктів. Так, в абзаці другому ч. 1 ст. 36 цього Закону закріплено, що «у разі якщо у складі об'єкта будівництва є майбутні об'єкти нерухомості, у повідомленні про початок виконання будівельних робіт зазначається реєстраційний номер проектної документації на будівництво в Реєстрі будівельної діяльності, крім об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта» [213].

Також слід звернути увагу на те, що відповідно до ч. 2 ст. 39¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та п. 22 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. №461, відсутність будівельного паспорта виокремлено в самостійний юридичний факт, встановлення якого дозволяє кваліфікувати будівництво як самочинне. Про це свідчить таке положення цих актів законодавства: «якщо він збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи без належно затвердженого проекту або будівельного паспорта» [213 ; 140].

Враховуючи наведене, приходимо до логічного висновку, що будівельний паспорт, попри те що складається з текстових і графічних матеріалів (як у проектній документації), не є проектом (проектною документацією) у розумінні містобудівного законодавства України. Тому будівництво без будівельного паспорта не може охоплюватися

досліджуваною ознакою самочинного будівництва, тобто ознакою «без затвердженого проєкту».

На наш погляд, доцільно, щоб будівництво «без будівельного паспорта» посіло окреме місце в цивільно-правовій характеристиці самочинного будівництва (як це передбачено у ч. 2 ст. 39¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та п. 22 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів). Тому положення ч. 1 ст. 376 ЦК України потребує узгодження із містобудівним законодавством України і доповнення самостійною ознакою самочинності будівництва – «без будівельного паспорта».

Слід зауважити, що відповідно до пп. 1 п. 1 постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» від 22 червня 2022 р. №722 «на період дії в Україні воєнного стану та протягом одного року з дня припинення чи скасування воєнного стану будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 500 кв. метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки за рішенням замовника відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні, а у разі відсутності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні – відповідно до цільового призначення земельної ділянки та обмежень у використанні земель, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини», може здійснюватися замовником без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки. У такому разі замовник звертається до архітектора або інженера-проектувальника, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, на підставі укладеного між ними договору, архітектор або інженер-проектувальник забезпечує створення та/або завантаження до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва з накладенням кваліфікованого електронного підпису схеми намірів забудови

земельної ділянки (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо), створеної з дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил» [36]. Проте таке законодавче застереження є тимчасовим і не виключає потреби вдосконалення цивільно-правового регулювання самочинного будівництва в цій частині.

Щодо технічних умов, які ВССУ також разом із будівельним паспортом відніс до проєктної документації, слід зазначити таке.

За ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [213] технічні умови мають статус «вихідних даних», які необхідні для складання проєктно-кошторисної документації. Відповідно до змісту ДБН А.2.2-3:2014 вихідні дані наводяться у складі проєктної документації (Додатки А, В, Г, Д) [34].

Згідно зі ст. 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «технічні умови – це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які мають відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання (з урахуванням потреб забезпечення пожежогасіння), тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та електронних комунікацій» [213].

Як зазначають експерти, «технічні умови є не менш важливим документом, на підставі якого має здійснюватися проєктування та який має отримати забудовник. Вони включають вимоги до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання, теплопостачання, електропостачання... Відсутність документів щодо технічних умов або невідповідність їх параметрам об'єкту будівництва може призвести до труднощів у прийнятті об'єкта в

експлуатацію, а в подальшому – до неналежного функціонування мереж постачання до кінцевого споживача» [21].

Отже, технічні умови необхідні для погодження проєкту, який за ст. 1 Закону України «Про архітектурну діяльність» є «процедурою встановлення відповідності проєктних рішень вихідним даним на проєктування» [186].

Відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» «за передачу замовнику проєктної документації, розробленої з порушенням вихідних даних для проєктування суб'єкти містобудування, які здійснюють проєктування об'єктів, експертизу проєктів будівництва, несуть відповідальність» [189].

Таким чином, технічні умови як вихідні дані відіграють важливу роль у проєктуванні будівництва, однак вони не є проєктною документацією в контексті містобудівного законодавства України (хоч і входять до її змісту). Тому вищенаведене роз'яснення ВССУ поняття проєкту, яке вживається у ст. 376 ЦК України, справді недостатньо коректне.

Доктринальна інтерпретація досліджуваної ознаки самочинного будівництва означає «будівництво у разі відсутності проєкту взагалі, а також у випадку його не затвердження чи неналежного затвердження» [96, с. 200].

Згідно з п. 3 ч. 5 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» затвердження проєктної документації є обов'язковим етапом процесу будівництва, що передуює отриманню замовником права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених законом [213]. Тож з огляду на таку послідовність процесу будівництва більш логічним було б викладення у ч. 1 ст. 376 ЦК України спочатку такої ознаки самочинності, як «без належно затвердженого проєкту», а після неї – ознаки «без відповідного документа, який дає право на виконання будівельних робіт».

Як передбачено в ч. 1 ст. 31 цього Закону, «проєктна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у

сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил та затверджується замовником»[213].

Механізм затвердження проєктів будівництва визначений Кабінетом Міністрів України у Порядку № 560. Причому відповідний механізм залежить від стадійності проектування і форми, в якій розроблений проєкт будівництва.

Зокрема, «при дво- і тристадійному проектуванні проєкти будівництва затверджуються на стадії проєкт та робочий проєкт і схвалюються на стадії техніко-економічне обґрунтування, техніко-економічний розрахунок та ескізний проєкт» (п. 3 Порядку №560) [139]. Порядок також закріплює, що «проєкти будівництва, розроблені в електронній формі, затверджуються розпорядчим документом, на який накладається кваліфікований електронний підпис керівника відповідального органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, інших державних органів, підприємств, установ та організацій, визначених пунктами 4, 4¹, 4² та 4³ цього Порядку» [139].

Отже, проєктну документацію слід вважати незатвердженою, якщо замовник будівництва не засвідчив її в належній формі, не надав відповідній документації юридичної сили проєкту будівництва.

Водночас неналежне затвердження проєкту будівництва матиме місце в разі порушення умов, за яких проєкт може бути затверджений, та/або самого порядку затвердження. Наприклад, згідно з ч. 1 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «до проєктної документації на будівництво об'єктів, що підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля», додаються результати оцінки впливу на довкілля, а згідно з п. 11¹ ч.1. ст. 1 цього Закону проєктна документація на будівництво, розроблена із застосуванням проєктів повторного використання у будівництві, затверджується замовником на підставі позитивного звіту експертизи, яка здійснюється у випадках, визначених цим Законом» [213].

Тож у разі затвердження замовником відповідних проєктів будівництва з порушенням зазначених умов, затвердження замовником проєкту вважатиметься неналежним, а будівництво може бути визнано самочинним.

Таким чином, пропонуємо ч. 1 ст. 376 ЦК України викласти у відповідній частині так: «якщо він збудований або будується без належно затвердженого проєкту або виданого будівельного паспорта, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи».

Цивільно-правовий режим ОСБ, що збудовані або будуються з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Обов'язковими елементами складу самочинного будівництва за цією досліджуваною ознакою самочинності виступають: 1) факт порушення, 2) порушення саме будівельних норм і правил (далі – БНіП); 3) істотність відповідного порушення.

Стосовно порушення БНіП слід зазначити, що з огляду на чинну редакцію ст. 376 ЦК України у науковій літературі постало резонне питання, чи охоплює ознака «порушення будівельних норм і правил» (ч. 1 ст. 376 ЦК України [254]) також «відхилення від проєкту» (ч. 7 ст. 376 ЦК України [254]), яке не визначене в частині першій цієї статті як самостійна ознака самочинного будівництва, але згадане у частині сьомій цієї статті як підстава перебудови та знесення об'єкта.

На думку В. Ю. Терещенко, «така конструкція коментованої статті є не досить вдалою і потребує уточнення... необхідно або включити таке правопорушення, як істотне відхилення від проєкту, до переліку підстав визнання будівництва самочинним (до ч. 1 ст. 376 ЦК України), або виключити його з частини сьомої вказаної статті» [241, с. 103].

Тобто вчена пропонує «повернутися до положень раніше діючого ЦК України 1963 р. та визначити в якості самостійної підстави самочинного будівництва істотне відхилення від проєкту, адже таке порушення містобудівного законодавства фактично зводить нанівець таку обов'язкову умову забудови, як наявність належно затвердженого проєкту» [241, с. 103].

Справді, з одного боку, потреба в удосконаленні ст. 376 ЦК України в контексті досліджуваної ознаки існує, адже чинна її редакція сформульована недостатньо чітко. З іншого боку, недосконалість цієї статті не є, на наш погляд, критичною з погляду правозастосування. Вважаємо, що істотне відхилення від проєкту може охоплюватися ознакою істотного порушення БНіП.

На підтвердження цієї тези наведемо такі аргументи. Слово «порушувати» має такі лексичні значення: робити що-небудь всупереч наказові, закону; діяти, чинити не так, як належить за традицією, звичаєм, загальноприйнятими правилами; відступати від чогось установленого, узвичаєного; неправильно переказувати що-небудь, викривляти, перекручувати [113, с. 817], а «відступати» (чи «відхилятися» [112, с. 329]) з-поміж інших значень цього слова має й таке: чинити порушення встановлених правил.

Як приклад наведемо ст. 852 ЦК України щодо прав замовника у разі порушення підрядником договору підяду. Згідно з цією статтею, «якщо підрядник відступив від умов договору підяду, що погіршило роботу, або допустив інші недоліки в роботі, замовник має право за своїм вибором вимагати безоплатного виправлення цих недоліків у розумний строк або виправити їх за свій рахунок з правом на відшкодування своїх витрат на виправлення недоліків чи відповідного зменшення плати за роботу, якщо інше не встановлено договором. За наявності у роботі істотних відступів від умов договору підяду або інших істотних недоліків замовник має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків» [254].

Як впливає з цієї норми, відступ від умов договору є його порушенням.

Зі змісту ст.ст. 852 та 858 ЦК України [254, с. 817] видно, що відступ у роботі від умов договору підяду є недоліком у роботі.

Крім цього, згідно зі ст. 25 Закону України «Про основи містобудування» відхилення від проєкту передбачено серед інших видів

порушень містобудівного законодавства: «Особи, винні у виконанні будівельних чи реставраційних робіт без дозволу та затвердженого у встановленому порядку проекту або відхиленням від нього» [206, с. 817]. Однак таке правопорушення, як відхилення від проекту не виокремлено в самостійне у Законі України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності». Водночас ВС у постановках від 29 серпня 2019 р. у справі №825/1690/16 [149] та від 7 липня 2020 р. у справі №808/1206/17 [154] висловив правову позицію, що «відхилення об'єкта будівництва від проектної документації може бути підставою для застосування відповідальності, визначеної Законом України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності»».

Про відхилення від проекту як порушення містобудівного законодавства (а значить і БНіП) свідчить також ч. 1 ст. 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», відповідно до якої «у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису» [213].

Отже, навіть за чинної редакції ст. 376 ЦК України істотне відхилення від проекту може бути кваліфіковане як самочинне будівництво з покликанням на ч. 1 ст. 376 ЦК України в контексті «істотного порушення БНіП». Враховуючи викладене, було б доцільно доповнити ч.1 ст. 376 ЦК України після слів «з істотними порушеннями будівельних норм і правил» словами «у тому числі з істотним відхиленням від проекту».

Водночас істотне відхилення від проекту розглядається законодавцем як самостійна підстава визнання об'єкта самочинним будівництвом, на що

вказує ч. 7 ст. 376 ЦК України та ч. 1 ст. 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», де вона викладена окремо через кому в одному ряду умов настання правових наслідків самочинного будівництва.

Відповідною є і судова практика.

ВС у справі №400/2880/18 зазначив, що «правовий порядок знесення будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна залежить від підстав, за якими його віднесено до об'єкта самочинного будівництва. За змістом ч. 7 ст. 376 ЦК України зобов'язання особи, яка здійснила будівництво, провести відповідну перебудову можливо лише у разі: (1) істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, (2) істотного порушення будівельних норм і правил» [175].

В іншій справі ВС підкреслив, що «юридичними фактами, які складають правову підставу знесення самочинного будівництва, є, зокрема: істотне відхилення від проекту та/або істотне порушення будівельних норм і правил, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб» (постанова від 22 вересня 2021 р. у справі №453/1549/14) [164].

Тож істотне відхилення від проекту доцільно окремо зазначити в ч. 1 ст. 376 ЦК України як одну з ознак самочинного будівництва.

У частині порушення БНіП ст. 376 ЦК України є банкетною і відсилає до спеціального законодавства.

Законом України «Про будівельні норми» визначено, що «будівельні норми являють собою нормативний акт технічного характеру, що встановлює обов'язкові вимоги до об'єкта нормування у будівництві» [187].

Наведена дефініція будівельних норм конкретизована у ДБН А.1.1-1:2009 «Система нормування та стандартизації у будівництві. Основні положення» (далі – ДБН А.1.1-1:2009): «будівельні норми – це затверджений суб'єктом нормування підзаконний нормативний акт технічного характеру, що містить обов'язкові вимоги у сфері будівництва, містобудування та архітектури» [33].

Відповідно до ч. 1 ст. 9 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «прийняття будівельних норм є одним із елементів системи нормативного регулювання планування та забудови територій» [213].

Будівельні норми поділяються на **державні і галузеві**: державні будівельні норми являють собою «нормативний акт, затверджений центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері будівництва»; галузеві будівельні норми – «нормативний акт, затверджений центральним органом виконавчої влади у разі відсутності державних будівельних норм або необхідності встановлення вимог до будівництва окремих видів споруд, що конкретизують вимоги державних будівельних норм» [187].

Проте у контексті ст. 376 ЦК України не має значення, які будівельні норми порушено – державні чи галузеві або обидва їх види. Головне, щоби відповідні норми були чинними на момент виникнення певних правовідносин будівництва. У зв'язку з цим, у правозастосуванні слід враховувати таке.

У ст. 10 Закону України «Про будівельні норми» передбачено, що «розроблення, затвердження, внесення змін до державних будівельних норм та визнання їх такими, що втратили чинність, здійснюються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері будівництва» (ч. 1) [187]. Згідно з ч. 6 цієї статті «державні та галузеві будівельні норми протягом одного місяця з дня їх затвердження підлягають реєстрації в центральному органі виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері будівництва. Реєстрація будівельних норм, змін до них здійснюється шляхом внесення запису до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» [187], а відповідно до ч. 7 «державні та галузеві будівельні норми не підлягають реєстрації в Міністерстві юстиції України» [187].

Відповідно до ч. 8 ст. 10 цього Закону «зареєстровані державні та галузеві будівельні норми, зміни до них набирають чинності не раніше ніж через 90 днів з дня їх реєстрації та оприлюднення на порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Будівельні норми вважаються такими, що втратили чинність, або вважаються скасованими з дня внесення про це запису до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, якщо більш тривалий строк не встановлено відповідним розпорядчим документом суб'єкта нормування» [187]. Власне порядок розроблення, погодження, затвердження, реєстрації, внесення змін до будівельних норм та визнання їх такими, що втратили чинність, встановлений і затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 30 червня 2010 р. №543 (із наступними змінами) [142].

Крім цього, слід зазначити, що досліджуваному положенню ч. 1 ст. 376 ЦК України кореспондує припис ч. 3 ст. 375 ЦК України, відповідно до якого «право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил» [254].

Вимоги, що зосереджені в наведених та інших нормах і правилах, є відображенням основних законодавчо визначених вимог до будівель і споруд, а також завдань нормування у будівництва.

Так, основними вимогами до будівель і споруд є забезпечення: механічного опору та стійкості; пожежної безпеки; гігієни, здоров'я та захисту довкілля; безпеки і доступності під час експлуатації; захисту від шуму та вібрації; енергозбереження та енергоефективності; сталого використання природних ресурсів (ч. 4. ст. 7 Закону України «Про будівельні норми») [187].

Основним же завданням нормування в будівництві виступає забезпечення: надійності та безпеки об'єктів будівництва; дотримання вимог, що встановлюють якісні й безпечні умови праці, побуту та відпочинку в спорудах, які проєктуються; дотримання вимог щодо якості будівельної

продукції, процесів або послуг на основі впровадження досягнень науки, техніки, нових технологій та потреб споживачів; впровадження нових технологій у системи проєктування, інженерних вишукувань; дотримання вимог щодо раціонального використання природних, енергетичних, трудових ресурсів; дотримання вимог щодо охорони довкілля; дотримання вимог безпеки, комфорту, охорони здоров'я та праці при експлуатації, ремонті, реставрації та реконструкції споруд тощо (п. 4.2. ДБН А.1.1-1:2009) [33].

З огляду на це слід погодитися, що зміст розглядуваної ознаки самочинного будівництва «не вичерпується самими лише будівельними нормами в розумінні Закону України «Про будівельні норми», а охоплює також увесь комплекс спеціалізованих правил (архітектурних, будівельних, планувальних, зонінгових, протипожежних, санітарних, екологічних тощо), дотримання яких є обов'язковим у процесі забудови земельної ділянки» [96, с. 203].

Оцінна категорія «істотність» є доволі поширеною в цивільному праві і, як показав аналіз ЦК України [254], застосовується (окрім ст. 376 ЦК України) також у контексті: обставин, які мають істотне значення (ч. 3 ст. 23, ч. 4 ст. 213, ст. ст. 229, 230, 372, ч. 2 ст. 406, п. 5 ч. 2 ст. 432, ч. 3 ст. 551 та ін.); цивільної дієздатності фізичної особи – «психічний розлад, який істотно впливає на її здатність усвідомлювати значення своїх дій та (або) керувати ними» (ч. 1 ст. 36); ознак складової частини речі – «істотне знецінення» (ч. 1 ст. 187); істотних умов договору (ч. 2 ст. 220, ст. 377, ч. 5 ст. 411, ч. 1 ст. 635, ч. 1 ст. 638, ч. 1 ст. 641, ч. 1 ст. 695, ст. 699 та ін.); вартості будь-чого – «істотне перевищення вартості матеріалу» (ч. 4 ст. 332), «істотне зниження вартості об'єкта довірчої власності» (ч. 1 ст. 597⁵), «істотне перевищення кошторису» (ч. 4 ст. 844); «істотне зростання вартості матеріалу» (ч. 5 ст. 844); істотної шкоди (ст. 365); обмежень та винятків у майнових правах інтелектуальної власності – «істотні перешкоди» (ч. 2 ст. 424); істотного порушення договору (ч. 2 ст. 651, ч. 5 ст. 653); істотної зміни обставин (ст. 652); істотного порушення вимог щодо якості товару (ч. 2 ст. 678); істотних

недоліків товарів (ч. 2 ст. 708) чи істотних недоліків в роботі (ч. 2 ст. 852); істотного погіршення майнового стану (ч. 1 ст. 724); істотного пошкодження речі (ч. 3 ст. 727) тощо.

При цьому «істотність» у кожному з наведених випадків визначається по-різному, відповідно до сформованих критеріїв оцінки. Тобто істотність, як і будь-яка інша оцінна категорія, як зазначається у науковій літературі, має певний «стандарт оцінного поняття», з яким суб'єкт правозастосування порівнює конкретний предмет оцінки» [20, с. 44-45], у нашому випадку – порушення БНіП.

Чинне законодавство України не визначає поняття «істотність порушення БНіП», однак частково орієнтує суб'єкта правозастосування на критерії його оцінки. Так, у ч. 7 ст. 376 ЦК України [254] законодавець спрямовує суб'єкта правозастосування на такі критерії, як «суперечність суспільним інтересам», «порушення прав інших осіб», «неможливість перебудови».

Вказані критерії зазвичай визнаються релевантними для оцінки істотного порушення БНіП й у науково-практичній літературі. Зокрема, науковці зазначають, що «істотним порушенням будівельних норм і правил вважається таке їх порушення, яке суперечить інтересам суспільства через вплив на міцність і безпеку результатів робіт, спричинення неможливості нормальної їх експлуатації або спричинення того чи іншого порушення (реальної загрози порушення) прав окремих осіб» [96, с. 202]. У крайньому випадку наводиться приклад «грубого порушення прав суміжного землевласника (наприклад, у разі затінення будівель останнього з порушенням норм інсоляції, будівництва без дотримання норм протипожежних розривів тощо)» [96, с. 203].

У руслі наведених критеріїв існують й інші інтерпретації істотності порушення БНіП. Так, Пленум ВССУ роз'яснює, що «під істотним порушенням будівельних норм і правил слід розуміти, зокрема, недодержання 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» [212].

Тобто «вплив на міцність та безпечність» виокремлюється Пленумом ВССУ в окремий критерій оцінки істотності порушення БНіП.

В. С. Ткаченко додає до цього критерій «загрозу життю та здоров'ю людини» [243, с. 130]. Аналогічну позицію висловив ВС, який у справі №453/1549/14 зазначив, що «під істотним порушенням будівельних норм і правил з огляду на положення Законів України «Про основи містобудування»; «Про архітектурну діяльність»; «Про регулювання містобудівної діяльності»; постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» від 13 квітня 2011 року №466 необхідно розуміти, зокрема, недодержання 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 та загрожує життю й здоров'ю людини, тощо» [164].

На думку А. С. Савченко, «об'єктивно істотними повинні вважатися лише ті порушення, які неможливо усунути, та які перешкоджають майбутній експлуатації зведеної будівлі чи споруди, тобто йдеться про такі порушення, які призведуть до негативних наслідків, оскільки їх неможливо усунути» [227, с. 84].

Окрім цього, «при вирішенні питання про те, чи є відхилення від проекту істотним і таким, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб», як зауважив Пленум ВССУ у п. 23 постанови про правовий режим самочинного будівництва, «суди повинні в кожному випадку з'ясовувати, зокрема, наскільки збудована будівля за розміром відповідає площі, поверховості, розміщенню та іншим умовам, передбаченим проектом; як впливає допущене порушення з урахуванням місцевих правил

забудови, громадських і приватних інтересів на планування, забудову, благоустрій вулиці, на зручність утримання суміжних ділянок тощо» [212].

Наведену інтерпретацію істотності відхилення від проєкту підтвердив ВС у справі №453/1549/14 [164], а також у справі №607/3318/16-ц [151]. Зокрема, у справі №607/3318/16-ц ВС ще й зазначив, що «будівництвом, яке здійснюється з істотним порушенням будівельних норм і правил, вважається у тому числі будівництво, яке хоча і здійснюється за наявності проєкту, але з порушенням державно-будівельних норм та санітарних правил, що загрожують життю та здоров'ю людини у разі невиконання приписів інспекції державного архітектурно-будівельного контролю про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил тощо» [151].

Отже, оцінність категорії «істотність порушення БНіП» має власну специфіку, зумовлену сферою її застосування, якою є будівництво, та власний стандарт оцінювання. Він має враховувати, що у фокусі ризиків діяльності у сфері будівництва є життя і здоров'я людини, земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, довкілля, власне об'єкт будівництва, його міцність, безпечність, якість тощо.

При цьому, як правильно наголошено в науковій літературі, «оскільки суспільні відносини є максимально рухливими, ніколи не буде змоги зафіксувати у стандарті конкретні чіткі його межі – стандарт завжди буде поглинати у собі виключно приблизні переліки тих емпіричних властивостей явищ, які вони відображають, тобто відповідний стандарт оціночного поняття має приблизні контури, однак включення відповідних критеріїв і переліків призведе до трансформації оціночного поняття у конкретне» [20, с. 45].

З огляду на викладене, робимо висновок: істотність порушення БНіП у контексті ст. 376 ЦК України може визначатися суттєвим (вагомим, значним) негативним впливом на життя і здоров'я людини, природні якості землі, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, довкілля, власне

на об'єкт будівництва, його міцність, безпечність, якість, суспільні та/чи приватні інтереси, права інших осіб.

Попри те що ознака «істотності» стосується порушення актів технічного характеру, сама категорія «істотність порушення БНіП» є правовою із урахуванням положень ч. 7 ст. 376 ЦК України підлягає оцінці саме судом у кожному конкретному випадку, у тому числі з урахуванням висновків експертів.

Висновки до другого розділу

1. Термін «об'єкт самочинного будівництва» широко вживається у законодавстві України та правозастосовній практиці, юридичній та спеціальній літературі, але не має нормативного закріплення та єдиного розуміння. Тож у теоретико-практичних цілях та виходячи із сукупності суттєвих ознак таких об'єктів, пропонуємо на доктринальному рівні визначити, що об'єкт самочинного будівництва являє собою самостійний об'єкт нерухомого майна штучного походження, що є результатом (тобто збудований) або процесом (той, що будується) нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту і відповідає ознакам самочинності, що встановлені законом.

2. Самостійність об'єкта самочинного будівництва виявляється через його статус головної речі, який детермінований поєднанням його індивідуально визначених характеристик та функціонального призначення.

Аналіз законодавчої дефініції поняття «самостійний об'єкт нерухомого майна» дозволив дійти висновку про доцільність його вдосконалення та закріпити, що самостійний об'єкт нерухомого майна є самостійним за індивідуально визначеними, а не особистими, характеристиками.

3. У контексті ознаки нерухомого майна як істотної для кваліфікації об'єкта самочинного будівництва, обґрунтованим убачається твердження, що земельна ділянка може виступати об'єктом самочинного будівництва, однак

за умови її штучного створення в процесі будівництва із застосуванням спеціальних будівельних технологій (насип, намив тощо).

Також зроблено висновок, що для правової оцінки в контексті ст. 376 ЦК України нерухомої природи об'єкта, розташованого на земельній ділянці, часом недостатньо встановити наявність чи відсутність фундаменту, а слід визначити, що фундамент забезпечує невід'ємний зв'язок об'єкта із земельною ділянкою.

Щодо ознак «знецінення» та «зміни призначення» нерухомої природи речей як об'єктів самочинного будівництва, пропонується вдосконалити цивілістичне поняття нерухомого майна (ч. 1 ст. 181 ЦК України), закріпивши між цими ознаками альтернативну конструкцію «та/або».

4. Об'єкти самочинного будівництва класифікуються за критеріями:

- 1) видом будівництва (об'єкти самочинного нового будівництва; самочинної реконструкції; самочинного капітального ремонту; самочинної реставрації);
- 2) типом споруди (будівлі, інженерні споруди);
- 3) цільовим призначенням будівель (житлові будинки одноквартирні або багатоквартирні різних типів і поверховості та нежитлові будівлі – готелі, пансіонати, ресторани, бари, офісні будівлі, будівлі транспорту та зв'язку, промислові, громадського дозвілля, освіти тощо);
- 4) ступенем будівельної готовності (об'єкти закінченого будівництва, об'єкти незавершеного будівництва);
- 5) класом наслідків (відповідальності): об'єкти самочинного будівництва з незначними наслідками (СС1); із середніми наслідками (СС2); зі значними наслідками (СС3);
- 6) ознаками самочинності.

5. Правовий режим нерухомості виступає загальним правовим режимом стосовно цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва, який є спеціальним. У структурі цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва можуть перебувати окремі правові режими із самостійним юридичним значенням: правовий режим житла, допоміжних приміщень, земельної ділянки, спільної сумісної власності на нерухоме майно тощо.

6. Інститут самочинного будівництва не є цивільно-правовим у чистому вигляді, а є комплексним. Відносини щодо самочинного будівництва не є типовими цивільними правовідносинами, оскільки в систему правових норм, що регламентують суспільні відносини, пов'язані із самочинним будівництвом, значною мірою «вмонтовані» публічні елементи.

7. Цивільно-правовий режим ОСБ – це спеціальний правовий режим нерухомості з обмежувальною спрямованістю, який являє собою особливий порядок правового регулювання відносин стосовно ОСБ, установлений за допомогою системи правових засобів публічно- та приватноправового змісту, націлених на захист права власності та забезпечення балансу приватних і публічних охоронюваних законом інтересів.

8. Для вдосконалення державного контролю в галузі будівництва як регулятивного публічно-правового засобу доцільно створити електронну базу ОСБ, що дозволить здійснювати своєчасний моніторинг самочинної забудови, виявляти недобросовісних забудовників, оперативно реагувати на порушення законодавства України, аналізувати їх та вносити відповідні зміни.

9. Правовий зміст такої ознаки самочинності, як «на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети» у доктрині та в судовій практиці тлумачиться ширше за її текстуальне закріплення, а саме через «дефект будівництва щодо правового титулу на землю» (Ю. В. Мица). Тому в законодавчому визначенні поняття самочинного будівництва, а також у ч. 3 ст. 376 ЦК України доцільно прямо відобразити таку ознаку: «Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці особою за відсутності в неї права на відповідну земельну ділянку або якщо право на земельну ділянку набуто особою не для цієї мети».

10. Аналіз такої ознаки самочинності будівництва, як «без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи» показав, що такими документами є: а) повідомлення про початок виконання будівельних

робіт та б) дозвіл на виконання будівельних робіт. Причому повідомлення про початок виконання будівельних робіт некоректно вважати дозвільним документом у контексті чинного законодавства України у сфері дозвільної системи, у зв'язку з чим окремі положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» потребують удосконалення.

Зроблено висновок, що факт державної реєстрації належного за формою та змістом повідомлення про початок виконання будівельних робіт виступає правовиникаючим щодо початку виконання будівельних робіт. Тобто момент виникнення права на виконання будівельних робіт слід конкретизувати прив'язкою до дня державної реєстрації (в електронній або журнальній формі).

11. Термін «проект» у контексті ст. 376 ЦК України охоплює низку суміжних терміносполучень, які вживаються у спеціальному законодавстві України: «проектна документація», «проектна документація на будівництво», «проектно-кошторисна документація», «проект будівництва», «проект об'єкта архітектури», «науково-проектна документація», «проект повторного використання у будівництві». Будівельний паспорт не є проектом у розумінні містобудівного законодавства України, тому будівництво без будівельного паспорта не може охоплюватися такою ознакою самочинного будівництва, як «без затвердженого проекту».

Будівництво «без будівельного паспорта» має посісти окреме місце в цивільно-правовій характеристиці самочинного будівництва.

12. Істотність порушення будівельних норм і правил у контексті ст. 376 ЦК України, що є оцінною категорією, може визначатися суттєвим негативним впливом на життя і здоров'я людини, природні якості землі, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, довкілля, власне на об'єкт будівництва, його міцність, безпечність, якість, суспільні та/чи приватні інтереси, права інших осіб. Істотне відхилення від проекту може бути кваліфіковане як самочинне будівництво з посиланням на ч. 1 ст. 376 ЦК України в контексті «істотного порушення будівельних норм і правил» і

водночас виступає самостійною підставою кваліфікації будівництва як самочинного.

РОЗДІЛ 3. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БАЛАНСУ ІНТЕРЕСІВ У ПРАВОВІДНОСИНАХ ЩОДО ОБ'ЄКТІВ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

3.1. Баланс інтересів у праві: основні аспекти принципу та правові основи його експлікації до правовідносин щодо об'єктів самочинного будівництва

На початку дослідження ми наголосили на важливості онтологічного аналізу проблем самочинного будівництва в діяльнісному аспекті і дійшли висновку, що забезпечення балансу інтересів у правовідносинах самочинного будівництва є важливою метою в структурі цивільно-правового режиму об'єктів такого будівництва. У цьому розділі проаналізуємо питання балансу інтересів у правовідносинах щодо ОСБ, на важливість застосування якого неодноразово звертали увагу вітчизняні вчені: В. Ю. Грабчинська, Ю. В. Мица, М. Д. Пленюк, А. С. Савченко, В. Ю. Терещенко та інші.

Як стверджують наукові джерела, «земля є універсальним фактором суспільного життєзабезпечення та відповідно унікальним об'єктом, на який спрямовані інтереси всіх членів людського суспільства» [248, с. 43].

Тому не можна не погодитися з тим, що «починаючи з часів Римського права й до сьогодення проблеми, пов'язані з визначенням меж здійснення права власності на землю, були і залишаються актуальними для громадян, держави і суспільства, оскільки основною причиною їх постійного існування є об'єктивна необхідність у використанні землі та її природних ресурсів для задоволення життєвих потреб і суперечливих приватних, державних, громадських, суспільних інтересів» [116, с. 323].

Дисбаланс

різноманітних інтересів закономірно спричиняє міжособистісні конфлікти, що своєю чергою «створює неминуче відчуття несправедливості» [29, с. 156]. Причини дисбалансу можна пояснити тим, що, як зазначено в літературі,

«інтерес прагне до автономії, конкурує з подібними інтересами, однак необхідність задоволення потреб, на досягнення яких спрямований інтерес, вимагає від суб'єкта активних дій, спрямованих на задоволення цих потреб (досягнення певної цілі), в зв'язку з чим він змушений шукати шляхи до співіснування і співробітництва з носіями інших інтересів (подібних, конкуруючих або навіть ворожих). Тобто інтересу притаманні суперечливі риси (з одного боку, автономія, відокремленість, ворожість до подібних інтересів, конкуренція з ними, а з іншого – співіснування і співпраця з іншими інтересами)» і в цьому «лежить коріння проблеми конфлікту інтересів, що виникає в результаті зіткнення протилежних або конкуренції подібних інтересів» [22, с. 97]. Тож досягнення балансу інтересів у праві є постійним науковим завданням, оскільки «знаходження розумного балансу між інтересами особистості, суспільства і держави є однією з найважливіших складових такого багатовимірного ідеалістичного завдання, як формування досконалого устрою суспільства і державної влади» [91, с. 44].

Попри ідеалістичність цього завдання, у сучасному праві вже сформувалося розуміння категорії «баланс інтересів», виокремилися особливості використання цієї категорії у публічно- та приватноправових відносинах, виробилася міжнародна і національна судова практика її застосування у різних видах судочинства. І в юридичній літературі досліджуються різні виміри балансу інтересів, зокрема правова ідея, принцип, цінність, критерій, показник, чинник тощо. Однак найбільш поширеним виявився вимір балансу інтересів як принципу, який завдяки його фундаментальному значенню дозволяє ґрунтовно підійти до вирішення теоретико-прикладних проблем юридичної науки.

За своїм юридичним смислом баланс інтересів у праві більше тяжіє не до рівноваги у буквальному значенні цього слова, а до співвідношення. Як зауважив С. В. Савченко, «встановлення рівноваги інтересів за будь-яких умов не може однозначно бути оптимальною формою співвідношення приватних та публічних інтересів, оскільки при певних обставинах

об'єктивно необхідно встановлювати пріоритет одного інтересу і, отже, обмеження іншого» [228, с.520].

Такої самої думки дотримуються І. В. Венедіктова [19, с.108] і О. Я. Гуняк [29, с.139].

Тож говорячи про баланс інтересів у праві, акцент часто роблять на тому, що баланс має бути справедливий, розумний, необхідний, оптимальний, підкреслюючи тим самим відносність рівноваги інтересів, які співвідносяться.

Разом із цим, в основі правової сутності балансу інтересів лежить саме категорія справедливості, яка має оцінний характер і в кожному конкретному випадку її оцінки розкладається на компоненти належного, розумного, необхідного, оптимального, обґрунтованого тощо балансу. Власне в контексті «справедливого балансу» виявляється зміст принципу пропорційності (інші назви – сумірності, домірності, співрозмірності).

С. П. Погребняк зауважив, що «принцип пропорційності, як і вся правова система, ґрунтується на ідеї справедливості, причому тісно пов'язаний зі змістовною справедливістю, яка вимагає, пропорційності юридичної відповідальності вчиненому правопорушенню, відповідності цілей законодавця і засобів, що обираються для їх досягнення, встановлення і диференціювання публічноправових обмежень залежно від конкретних обставин, що обумовлюють їх запровадження тощо» [129, с. 299].

Таким чином, зазначає Ю. О. Євтошук, «з одного боку, пропорційність ґрунтується на справедливості, а з іншого – сприяє її досягненню, але в жодному разі не підміняє її. Пропорційність – не просто елемент юридичної справедливості, це у більшості випадків її необхідний інструмент, за допомогою якого справедливість відтворюється, зокрема, у юридичній сфері» [42, с.36].

Тож принцип пропорційності означає «відповідність, справедливість заходів в меті, на досягнення якої їх введено, що зачіпає різноманітні сфери правового регулювання, різні права і свободи» [42, с. 45]; «відображає

спрямованість на забезпечення у правовому регулюванні розумного балансу інтересів, відповідно до якого цілі обмежень прав повинні бути істотними, а засоби їх досягнення – обґрунтованими і мінімально обтяжливими для осіб, чий права обмежуються» [129, с. 306].

Згідно з цим принципом «загальний інтерес, яким керується держава, не може бути таким, що придушує свободу окремої особи» [44, с.373]. Цей принцип «універсальний, оскільки за його допомогою право досягає своїх важливих цілей: охорони та захисту прав і свобод людини, збалансованості різноспрямованих інтересів, справедливості в цілому» [42, с. 66].

Узагальнюючи практику ЄСПЛ, Я. О. Берназюк визначив критерії дотримання справедливого балансу між суспільними (публічними) та приватними інтересами: «1) втручання суб'єкта владних повноважень у приватне право особи є виправданим лише за умови, коли це є надзвичайно необхідним для захисту суспільних (публічних) інтересів; 2) можливість суб'єктів владних повноважень змінювати або відкликати окремі власні адміністративні рішення допускається лише в інтересах суспільства, якщо це необхідно, але з урахуванням права та інтересів приватних осіб; 3) наявність обов'язкової та справедливої компенсації особі у разі втручання в її приватне право, що викликане суспільною необхідністю; 4) обов'язковість дотримання розумного співвідношення (пропорційність) між метою, досягнення якої передбачається для захисту суспільного (публічного) інтересу, та засобами, які використовуються для її досягнення» [7, с. 207].

Таким чином, ідея балансу інтересів у праві лежить в основі принципу пропорційності як одного з компонентів засади верховенства права.

Слід зауважити, що у світлі принципу балансу інтересів йдеться про баланс не будь-яких інтересів, а баланс інтересів як об'єктів правової охорони, оскільки інтереси можуть існувати і поза межами права, бути неправомірними.

Власне термін «інтерес» інтерпретується як «властиве людині ставлення до когось чи чогось, що виражає позитивну чи негативну

спрямованість її активності, діяльності, історичної творчості на пошук, вибір, використання або створення шляхів, засобів, способів, норм, соціальних інститутів, здатних задовольнити людські потреби» [60]. Існують й інші доктринальні інтерпретації поняття інтересу, однак усі вони так чи інакше відображають його зумовленість матеріальними або нематеріальними потребами.

Сфера права оперує правовими категоріями «законний інтерес», «охоронюваний законом інтерес», «право охоронюваний інтерес», «правовий інтерес», «легітимний інтерес». Усталеного визначення зазначених термінів не вироблено, і загалом проблема «інтересу у праві» залишається дискусійною.

Має рацію В. С. Ковальський, зазначаючи, що «охоронна функція права як складова правового життя поширюється практично на всі факти і події, охоплює як позитивні, так і, що є особливо важливим, негативні моменти буття. Як це не парадоксально, але й негативні правові ролі («неплатник податків», «боржник», «сімейний дебошир», «неплатник аліментів», «неплатник комунальних тарифів» тощо) потребують захисту і охорони» [68, с. 216].

Учений зауважує, що «самостійною складовою (об'єктом) охоронної функції права виступає «охоронюваний законом інтерес» (чи «законний інтерес») суб'єктів правових відносин [68, с. 217].

Згідно з правовою позицією Конституційного Суду України (далі – КСУ), що висловлена у Рішенні від 01 грудня 2004 р. у справі №1-10/2004 про охоронюваний законом інтерес, «виходячи зі змісту частини першої статті 8 Конституції України, охоронюваний законом інтерес перебуває під захистом не тільки закону, а й об'єктивного права у цілому, що панує у суспільстві, зокрема справедливості, оскільки інтерес у вузькому розумінні зумовлюється загальним змістом такого права і є його складовою» (п. 3.4) [222]. КСУ зазначає, що «...види і зміст охоронюваних законом інтересів, що перебувають у логічно-смысловому зв'язку з поняттям «права», як правило,

не визначаються у статтях закону, а тому фактично є правоохоронюваними» (п. 3.4) [222]. КСУ звертає увагу на те, що «у випадках, коли інтерес не підлягає охороні ані законом, ані правом, законодавець завжди прямо про це зазначає» (п. 3.5) [222], і підкреслює, що «для правильного розуміння поняття «охоронюваний законом «інтерес», важливо враховувати й те, що конфлікт інтересів притаманний не тільки правовим і неправовим інтересам, а й конгломерату власне законних, охоронюваних законом і правом інтересів. Йдеться про виключно легітимні, але конкуруючі інтереси. Певною конфліктністю характеризуються і охоронювані законом та правом інтереси громадянина і держави, особи і суспільства, національні і загальнолюдські, приватні і публічні тощо» (п. 3.5) [222]. Окрім цього, КСУ наголошує на «логічно-смысловому зв'язку понять «інтерес» (як «охоронюваний законом інтерес») і «суб'єктивне право», який (зв'язок) виявляється в тому, що «і те, й інше опосередковується об'єктивним правом, гарантується і охороняється державою» (п. 3.6) [222].

Таким чином, у контексті принципу пропорційності у праві важливим є наголос на балансі інтересів, які є об'єктами правової охорони, тобто на балансі охоронюваних правом інтересів (правоохоронюваних).

Інтереси класифікують за ступенем загальності (індивідуальні, групові, суспільні), спрямованістю (економічні, соціальні, політичні, духовні), характером носія (особистісні, колективні, класові, національні, державні) тощо [60]. Але крізь призму балансу в праві прийнято досліджувати рівновагу публічних та приватних інтересів, незалежно від їхньої спрямованості.

Разом із цим слід погодитися, що «і публічні, і приватні інтереси неоднорідні як за своїм суб'єктним складом, так і за іншими критеріями. Тож протиріччя дуже часто можуть виникати не лише між приватними та публічними інтересами, але і всередині них самих, між окремими суб'єктами» [29, с. 71].

Публічний інтерес, як правило, тлумачиться як інтерес загальний, загальновизнаний, спільний, суспільно важливий, націлений на суспільне благо (public good). Тому основними носіями публічного інтересу прийнято вважати суспільство (суспільні, загальносуспільні інтереси) загалом, певні соціальні групи (групові інтереси), держава в цілому (державні інтереси).

Іншими словами, публічний інтерес має суспільну природу, у зв'язку з чим сформувалася наукова позиція, що «найбільш оптимальним для дослідження категорії «публічний інтерес» є соціологічний підхід, за яким публічні інтереси розглядаються як інтереси великих соціальних груп або всього суспільства, а всі правові процеси та явища розглядаються під кутом їх значення для розвитку суспільства» [54, с. 63].

З позиції системного підходу ознаками публічного інтересу як правової категорії І. Е. Берестова визначає такі: «1) загальносуспільний характер публічних інтересів (призначення публічного інтересу); 2) пов'язаність із масовістю (кількісний аспект); 3) визнання з боку держави й забезпеченість правом (нормативно закріплені, являють собою істотні соціальні цінності чи право загалом допускає їх як певний прояв піклування з боку держави про стабільність правопорядку); 4) можливість їх реалізації за допомогою заходів державно-владного характеру» [6, с. 220].

Водночас у правозастосовній практиці слід враховувати, що категорії публічного та приватного інтересу є оцінними, а тому в їх інтерпретації підвищується роль суддівського розсуду (суддівської дискреції). Водночас у Рішенні ЄСПЛ від 9 січня 2007 р. у справі «Інтерсплав проти України» (заява №803/02) ЄСПЛ нагадав, що «держави мають широкі межі самостійної оцінки у визначенні того, у чому полягає публічний інтерес, оскільки національний законодавчий орган, реалізуючи соціальну та економічну політику, має широке коло повноважень. Однак такі межі оцінювання не є абсолютними, і їх застосування підлягає перегляду органами Конвенції» (п. 38) [220].

У цьому питанні національні суди України спираються на правову позицію ВС, відповідно до якої «суспільний (публічний) інтерес є оціночним поняттям, що охоплює широке і водночас чітко не визначене коло законних та таких, що ґрунтуються на моральних засадах, інтересів, які складають певну сукупність приватних інтересів або важливі для значної кількості фізичних і юридичних осіб потреби та відповідно до законодавчо встановленої компетенції забезпечуються суб'єктами владних повноважень (суб'єктами публічної адміністрації)» (п. 37 постанови ВС від 02 грудня 2021 р. у справі №320/10736/20) [165].

Отже, як зазначає Я. О. Берназюк, «ознаками суспільного (публічного) інтересу є: 1) безпосередньо пов'язаний з моральністю та моральними засадами; 2) може та повинен співпадати із загальнодержавними інтересами та/або охоплювати локальні інтереси певної територіальної громади або соціальної групи; 3) відображає прагнення усього суспільства в цілому або його переважної частини; максимально відтворює (відстоює) інтереси всіх соціальних груп для досягнення в суспільстві справедливості як найвищого блага; 4) може носити національний (охоплює такі найважливіші сфери, як збереження державного суверенітету, територіальної цілісності держави, благоустрій населених пунктів, надрокористування, захист довкілля, безпека громадян, доступ до публічної інформації, охорона об'єктів культурної спадщини та ін.) або міжнародний характер (охоплює, головним чином, такі питання, як забезпечення екологічної безпеки та вирішення глобальних екологічних проблем, охорона здоров'я, подолання бідності у світі та ін.); 5) його зміст визначається у кожному конкретному випадку з урахуванням усіх особливостей ситуації, однак, такий інтерес завжди пов'язаний із необхідністю гарантування безпеки людей у всіх її вимірах, зокрема збереження життя та здоров'я людини, а також збереження державних та міждержавних утворень, які покликані забезпечувати ці гарантії, використовуючи відповідні цивілізаційні юридичні та інші механізми» [8, с. 13-14]. Зокрема, ЄСПЛ сформульовані такі оцінювальні критерії публічного

інтересу: «необхідність для демократичного суспільства», «невідкладна суспільна потреба», «переслідувана правомірна мета» тощо [44, с. 375].

Своєю чергою, як пояснює І. В. Венедіктова, «приватний інтерес належить окремому, автономному і відносно самостійному суб'єкту і пов'язаний з ним, зумовлений індивідуальними якостями, устремліннями, мотивами, цілями, потребами суб'єкта або групи суб'єктів. Це означає, що для суспільства в цілому, він, як правило, не є загальновизнаним та пріоритетним. «Індивідуальність» приватного інтересу є своєрідною запорукою його існування, оскільки сам інтерес виступає відображенням потреб індивідуума або іншого суб'єкта приватного права... Приватний інтерес реалізується добровільно, за власною ініціативою.... Захист охоронюваного законом інтересу в приватному праві відбувається за активних дій самої особи і зумовлений нею» [19, с. 96, 97].

Як зазначається в науковій літературі, «приватні та публічні інтереси можна віднести до парної філософської категорії «окреме – загальне». Діалектика окремого і загального проявляється в їх нерозривному зв'язку. Загальне (публічні інтереси) не існує само по собі, в «чистому» вигляді. Воно нерозривно пов'язане з окремим (приватними інтересами). Приватний інтерес (як інтерес окремої особи) віддзеркалює певною мірою «загальне» – інтереси соціальних спільнот, суспільства в цілому, хоча насамперед «спрямовує свідомість суб'єкта на самого себе»» [22, с. 51-52].

Існує теза, що «публічний інтерес завжди містить у собі «відбиток приватності», тобто він похідний від приватного інтересу» [29, с. 78]. Р. І. Раїмов та А. В. Пасічник інтерпретують цю думку таким чином: «публічним інтересом виступає будь-який приватний інтерес, під час реалізації якого будуть задіяні певні права та свободи, щодо забезпечення яких держава має зобов'язання. Для європейського права присутня ідея про те, що публічний інтерес у визнанні та захисті прав лежить в основі самого існування Європейської конвенції з прав людини та, власне, фундаментальних прав людини. Цей аргумент полягає в тому, що суспільство в цілому виграє, коли

люди захищені від надмірної влади і здатні жити як автономні люди» [216, с. 152].

З огляду на це слід погодитися, що «публічний інтерес являє собою визнане державою у структурі правового порядку явище, формально визначене та усвідомлене суспільством прагнення, спрямоване на задоволення загальних (суспільних і державних) потреб, що узгоджуються з індивідуальними та реалізуються в передбачених правом формах, а приватний інтерес – визнане громадянським суспільством як елемент правопорядку, усвідомлене особою та формально визначене (у нормах та принципах права) прагнення, спрямоване на задоволення індивідуальних потреб, що узгоджуються із загальними потребами (суспільства, держави) та реалізуються добровільно в передбачених правом формах» [29, с. 10].

Збалансований підхід слід розвивати в національному цивільно-правовому режимі ОСБ, спрямовуючи зусилля правотвірної діяльності і правозастосовної практики на забезпечення справедливої рівноваги публічно- та приватноправових засобів регулювання відносин із самочинного будівництва.

А. С. Савченко зазначає, що «створення (існування) об'єкта самочинного будівництва зачіпає інтереси як окремих осіб, так і держави в цілому. Тому є вкрай важливим віднайти баланс приватних, суспільних та державних інтересів». На думку вченої, це можливо «за допомогою визначення умов (підстав) збереження об'єкта самочинного будівництва та дослідження правових наслідків його існування» [227, с. 3]. В. Ю. Терещенко наголошує, що «закріплення «негативних» наслідків у законодавстві (йдеться про ст. 376 ЦК України – уточнення наше – *В. Н.*) свідчить про важливість розробки проблеми меж допустимого втручання держави у приватну власність, що повинно забезпечити справедливий баланс інтересів» [241, с. 134].

Важливе правове значення принципу балансу інтересів у правовідносинах щодо ОСБ надається і в практиці ЄСПЛ та національній

судовій практиці. Разом із цим аналіз судових рішень в аналітично-правовій системі ZakonOnline показав (станом на 23 серпня 2024 р.) невисокі відсотки застосування цього принципу під час розгляду спорів щодо самочинного будівництва.

Із загальної кількості судових рішень, прийнятих судами першої інстанції за останні п'ять років, тобто за період з 23 серпня 2019 р. до 23 серпня 2024 р., за результатами розгляду справ у спорах щодо самочинного будівництва **в порядку цивільного судочинства** (12 605) тільки у близько **4,7%** рішень застосовано принцип балансу інтересів (пропорційності).

Апеляційні суди в порядку здійснення цивільного судочинства частіше застосовують цей принцип у спорах про самочинне будівництво порівняно із судами першої інстанції, про що свідчать результати пошукового аналізу постанов судів другої інстанції за ідентичними параметрами: у **10%** судових постанов (456 від 4540). Приблизно такі самі показники демонструє касаційна інстанція: **9,5%** постанов, прийнятих у порядку цивільного судочинства.

Значно вищий порівняно із цивільним судочинством у першій інстанції, однак все ще не вагомий відсоток, показав аналіз за тими самими параметрами судових рішень у першій інстанції, прийнятих **у порядку адміністративного судочинства** (із загальної кількості судових рішень 2 896 у 924-х із них застосований принцип балансу інтересів, тобто близько **32%**). Вищими виявилися показники застосування цього принципу й адміністративними апеляційними судами (**15,3%**), а також касаційною інстанцією (**17,2%**)

Попри такі невисокі показники, загалом слід схвально поставитися до того, що національні суди в спорах щодо самочинного будівництва мотивують свої рішення принципом балансу інтересів. При цьому низькі відсотки його застосування у відповідних спорах жодним чином не применшують важливого значення цього принципу в правовідносинах щодо

ОСБ, а навпаки, актуалізують його більш ґрунтовне дослідження для підвищення ефективності правосуддя.

Важливість забезпечення у правовідносинах щодо ОСБ балансу інтересів значною мірою детермінована конституційними основами правопорядку в соціальній, економічній та екологічній сферах.

На перетині цих сфер найбільшим чином стикаються інтереси, пов'язані з будівництвом загалом і самочинним будівництвом зокрема.

Недарма саме ці сфери постали ключовими в концепції сталого розвитку (SDGs). Ця концепція, як зазначають В. Є. Хаустова і Ш. А. Омаров, відображає «ідею, що якість життя людей і стан суспільства знаходяться під впливом сукупності економічних, соціальних й екологічних факторів» [251, с. 267]. Тож «перехід до сталого розвитку у глобальному масштабі можливий лише за обов'язкової умови узгодженості всіх об'єктів і суб'єктів цього процесу, який носить системний характер і пов'язує в єдине ціле всі рівні соціально-економічної системи (глобальний, національний, регіональний, локальний) та різні сфери її функціонування (економічну, соціальну, екологічну)» [251, с. 272]. Тобто, як зауважує Є. В. Курінний, «суть сталого розвитку полягає у визначенні життєздатних схем, що враховують та збалансовують економічні, соціальні та екологічні аспекти людської діяльності. Ухвалюючи рішення, громади, компанії та громадяни мають враховувати не лише перспективу 10-20 років, а й далеке майбутнє» [83, с. 13].

Україна підтримала проголошені резолюцією Генеральної Асамблеї ООН від 25 вересня 2015 р. №70/1 Глобальні цілі сталого розвитку до 2030 року та взяла на себе відповідальність забезпечувати їх дотримання на період до 2030 року. Разом із цим в умовах сьогодення виконання відповідних завдань значно ускладнене тими потрясіннями, з якими зіткнулася наша держава останнім часом та світ у цілому.

Важливо у зв'язку з цим звернути увагу на ключові настанови Глобального звіту ООН зі сталого розвитку 2023, які орієнтують держави на

активні перетворення у кризових умовах. Зокрема, у Звіті підкреслюється, що всі ЦСР між собою взаємопов'язані [266]. Іншими словами, ЦСР «інтегровані – вони визнають, що дії в одній галузі вплинуть на результати в інших, і що розвиток має забезпечувати баланс соціальної, економічної та екологічної стійкості» [233, с. 41]. Тому до ЦСР треба підходити комплексно, а наукові інструменти та процеси прийняття рішень повинні відображати унікальні синергії та компроміси, які варіюються залежно від контексту, групи та часу [266].

Отже, концептуально-правові основи застосування принципу балансу інтересів у правовідносинах щодо ОСБ становлять взаємопов'язані конституційні та законодавчі засади правопорядку в Україні.

Такими конституційними засадами є положення Основного Закону України [75] про: Україну як демократичну, соціальну, правову державу (ст. 1); людину, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпеку, які визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю (ст. 3), верховенство права (ст. 8); землю, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси як об'єкти права власності Українського народу (ст. 13); землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14); власність, яка зобов'язує і не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству (ст. 13); забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України (ст. 16); рівність громадян перед законом (ст. 24); право приватної власності (ст. 41); право на житло (ст. 47); право на безпечне для життя і здоров'я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди (ст. 50); права і свободи людини і громадянина захищаються судом (ст. 55); обов'язок кожного не заподіювати шкоду природі, культурній спадщині, відшкодовувати завдані ним збитки (ст. 66) тощо.

На законодавчому рівні змістова кореляція принципу балансу інтересів у відносинах щодо самочинного будівництва вбачається насамперед з:

1) принципами земельного законодавства (ст. 5 ЗК України): «забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави»; «невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом»; «забезпечення раціонального використання та охорони земель; пріоритет вимог екологічної безпеки» та ін. [51];

2) вимогами до містобудівної діяльності (Закони України «Про основи містобудування» [206], «Про регулювання містобудівної діяльності» [213]): «раціональне використання земель та територій для містобудівних потреб»; «урахування державних та громадських інтересів при плануванні та забудові територій» («взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій»); «урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва» та ін.;

3) принципами охорони навколишнього природного середовища (Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» [209]), а саме: «пріоритетність вимог екологічної безпеки, обов'язковість додержання екологічних нормативів та лімітів використання природних ресурсів при здійсненні господарської, управлінської та іншої діяльності»; «гарантування екологічно безпечного середовища для життя і здоров'я людей»; «екологізація матеріального виробництва»; «науково обґрунтоване узгодження екологічних, економічних та соціальних інтересів суспільства на основі поєднання міждисциплінарних знань екологічних, соціальних, природничих і технічних наук та прогнозування стану навколишнього природного середовища»; «науково обґрунтоване нормування впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє природне середовище»; «компенсація шкоди, заподіяної порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища»; «поєднання заходів стимулювання

і відповідальності у справі охорони навколишнього природного середовища», ін.

Отже, підсумуємо: експлікація поняття балансу інтересів у правовідносинах щодо об'єктів самочинного будівництва за методом сходження від загального до конкретного логічно спирається на вищевикладені основні аспекти пропорційності (сумірності) у праві. Тобто баланс інтересів у правовідносинах щодо таких об'єктів у загальному сенсі означає пропорційність, справедливу рівновагу публічних та приватних інтересів, які зачіпаються самочинним будівництвом і є об'єктами правової охорони та захисту. Стан справедливого балансу забезпечується розумним співвідношенням обмежень, пріоритетів та комбінацій правових засобів.

Далі проаналізуємо змістову наповненість принципу балансу інтересів у правовідносинах щодо легітимації самочинного будівництва.

3.2. Баланс інтересів при визнанні права власності (легітимації) на самочинно збудоване нерухоме майно за самочинним забудовником

Насамперед зробимо деякі термінологічні зауваги. У сучасній правничій і загальновживаній лексиці для позначення юридичної процедури визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно (ч. 3 ст. 376 ЦК України [254]) міцно укорінився термін «легалізація (або «узаконення»)». Традиційність використання обох термінів породжена нелегальністю (незаконністю) самочинного будівництва і, отже, відображає зворотний процес – приведення до меж законності результатів діяльності самочинного забудовника.

Однак, не заперечуючи усталених термінологічних традицій, надаємо перевагу альтернативному юридичному терміну – «легітимація» – з викладених далі міркувань.

Попри частковий семантичний збіг слів «легалізація» та «легітимація» (у значенні «узаконення»), саме «легітимація» означає «визнання чи

підтвердження законності якого-небудь права або повноваження» [113, с. 63]. У схожому значенні «легітимація» трактується як юридичний термін. Важливо, що легітимація відображає ідею справедливості, яка лежить в основі балансу інтересів.

Український учений В. В. Дудченко лаконічно демонструє цю тезу в тотожностях: «легітимність (справедливість)»/«легальність (законність)» [40, с. 58]. Тож «легітимація» відображає не стільки юридичну форму (як узаконення), скільки справедливий зміст юридичної процедури, яку необхідно пройти для набуття ОСБ статусу «легітимної власності».

В. С. Резнік зазначає, що «легітимація приватної власності вможливорює додання взаємної недовіри між громадянським суспільством, державою і бізнесом, виступає мірилом соціального консенсусу у суспільстві та соціальної відповідальності приватних власників, становить умову соціальної консолідації суспільства та його успішної модернізації» [217, с. 363].

За загальним правилом, «особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього» (ч. 2 ст. 376 ЦК України [254]). Цивільний закон змінив «акцент зі знесення результатів самочинного будівництва на досить широкі можливості його легалізації та збереження, концентруючи увагу на співвідношенні й захисті майнових прав та законних інтересів землевласника, землекористувача і самочинного забудовника, а не на санкціях за вчинення такого роду дій» [96, с. 225]. І така позиція законодавця «цілком обґрунтована, оскільки відмова у визнанні права власності на самочинно збудовані об'єкти є головним засобом боротьби з самочинним будівництвом» [241, с. 3]. Схвалює такий підхід і В. Ю. Грабчинська, аргументуючи це тим, що таке будівництво «призводить до зіткнення приватних та публічних інтересів» [25, с. 100].

Водночас український законодавець час від часу прагне вдосконалити положення цієї норми в напрямку її посилення. Зокрема, проектом Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування сфери містобудівної діяльності від 11 червня 2021 р. (реєстр.

№5655) пропонується закріпити безальтернативну заборону на набуття права власності на самочинно збудоване нерухоме майно таким положенням: «особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього та не може вчиняти з таким майном будь-які правочини» [194]. Загалом схвалюючи дії держави щодо запобігання самочинному будівництву в Україні, вважаємо, що категорична заборона на його легітимацію навряд чи вирішить проблему цього феномену.

Річ у тім, що дозвіл на легітимацію самочинно зведеного нерухомого майна здебільшого детермінований аксіологічним аспектом інституту власності, яка являє собою цінність, що «зростає» з потреб людини. «Власність відображається в свідомості як загальнолюдська цінність, що має надзвичайно велике значення в становленні і розвитку як окремої особистості, так і суспільства в цілому» [46, с. 10]; «здатна відтворювати всебічний спосіб взаємодії людини зі світом» [11, с. 66], є «фундаментом економіки держави і забезпечує існування і розвиток суспільства загалом» [124, с. 188].

При цьому, «якщо власність – це належність певній фізичній чи юридичній особі матеріальних благ і продуктів інтелекту, то право власності – основний засіб керування доступністю речей в соціальному контексті» [11, с. 66].

Права власності (property rights) – це права людини, наголошує професор з економіки Armen A. Alchian (University of California, Los Angeles), а визначення, розподіл і захист прав власності є одним з найскладніших комплексів питань, які доводиться вирішувати будь-якому суспільству. Право власності, на думку вченого, є виключним правом визначати, як використовувати ресурс незалежно від того, чи він належить державі, чи приватним особам, а також виключним правом на послуги ресурсу (наприклад, доходи від оренди квартири) та правом делегувати, здавати в оренду або продавати будь-яку частину прав за будь-яку ціну, визначену власником. Таким чином, основними елементами власності є: (1)

ексклюзивність прав на вибір використання ресурсу, (2) ексклюзивність прав на послуги ресурсу і (3) права на обмін ресурсу на взаємоприйнятних умовах [265].

Невипадково баланс інтересів в аспекті самочинного будівництва, як підкреслює М. Д. Пленюк, «завжди лежить в основі «економічних» рішень ЄСПЛ», у яких «важливим є не те, який саме закон порушено, а те, наскільки це порушення є істотним для держави, а також те, наскільки санкція за це порушення є істотною для власника цього будівництва» [127, с. 64].

Тож з огляду на цінність потенціалу власності для людини, суспільства і держави стає очевидним висновок, що самочинно збудоване майно викликає в забудовника саме «власницький інтерес». – Тому законодавчий дозвіл на визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно як виняток із загальної заборони загалом обґрунтовує виправданість такого правового засобу. Найбільш оптимальним, на наш погляд, законодавчим підходом видається не категорична заборона легітимації самочинного будівництва (як у вищезазначеному проекті Закону України від 11 червня 2021 р. №5655), а посилення правового регулювання більш потужним «легітимаційним юридичним складом» [227, с. 165].

У чинній редакції ч. 3 ст. 376 ЦК України відповідний склад містить у собі тільки одну легітимаційну умову: «право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно» [254].

Тобто за цією нормою «право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки такій особі власником та/або користувачем цієї земельної ділянки для мети, з якою здійснена забудова» (постанова ВС від 20 березня 2019 р. у справі № 334/4399/18 [146]).

Адже, «виходячи з принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, право власності на об'єкт нерухомого майна набуває той, хто має речове право на земельну ділянку» (постанови Великої Палати ВС від 16 лютого 2021 р. у справі №910/2861/18 [158], від 20 липня 2022 р. у справі №923/196/20 [168]).

Наведена позиція законодавця «встановлює пріоритет прав на земельну ділянку перед правами на будівництво, акцентуючи увагу на тому, що у випадку відсутності в особи прав на земельну ділянку легалізація самочинно зведеного об'єкта навіть при відсутності інших порушень є неможливою. Тож визнання права власності на самочинне будівництво залежить від наявності у особи, яка здійснила самочинне будівництво, обсягу прав на земельну ділянку, на якій здійснено зазначене будівництво» [227, с. 150].

Однак таке правове регулювання, на нашу думку, закладає дисбаланс охоронюваних законом інтересів потенційних власників нерухомого майна – самочинних забудовників та осіб, які здійснюють будівництво без порушень законодавства. Та й аксіомою вже стало те, що передбачена умова визнання права власності є зручною «лазівкою» у схемах самобуду за участі суду, тобто в цій нормі закладений негативний стимул до правопорушення. Окрім цього, «масове визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно через суд», як правильно зауважує В. Ю. Терещенко, «негативно впливає на правосвідомість учасників цивільних відносин» [241, с. 11].

Суб'єктивне цивільне право самочинного забудовника не повинно виникати на несправедливому ґрунті та мати у своїй основі порушення права або законного інтересу іншої особи. Інакше кажучи, інтереси самочинного забудовника не можуть перебувати у сфері правової охорони та задовольнятися через легітимаційні процедури визнання права власності.

КСУ у вже згаданому Рішенні у справі про охоронюваний законом інтерес наголосив на випадках, коли інтерес особи не підлягає охороні ані законом, ані правом. Як приклад, КСУ звернувся до ч. 2 ст. 15 ЦК України, відповідно до якої «кожна особа має право на захист свого інтересу, який не

суперечить загальним засадам цивільного законодавства» [254], а також до ч. 3 ст. 16 названого Кодексу у її зв'язку з ч. ч. 2-5 ст. 13 ЦК України [254]. КСУ робить висновок, що «інтерес може бути як охоронюваним законом, правоохоронюваним, законним, так і незаконним, тобто таким, що не захищається ні законом, ні правом, не повинен задовольнятися чи забезпечуватися ними, оскільки такий інтерес спрямований на ущемлення прав і свобод інших фізичних і юридичних осіб, обмежує захищені Конституцією та законами України інтереси суспільства, держави чи «всіх співвітчизників» або не відповідає Конституції чи законам України, загально визнаним принципам права. Наголос на «охоронюваності законом» чи законності того чи іншого інтересу законодавець робить не завжди, зважаючи на те, що згадувані у законах інтереси не суперечать Конституції України або впливають з її змісту» (п. 3.5) [222].

З огляду на це та з метою набуття легітимації самочинного будівництва справді справедливого змісту юридичний склад ч. 3 ст. 376 ЦК України доцільно доповнити уточненням про відсутність порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва. У такому разі положення ч. 5 ст. 376 ЦК України, відповідно до якої «на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб» [254], доцільно виключити зі змісту цієї статті як дублюючі приписи.

У контексті досліджуваної умови ми не повністю погоджуємося з тим, що «відсутність порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва визначається шляхом встановлення відсутності (в тому числі внаслідок усунення) істотних порушень архітектурних, будівельних, екологічних, протипожежних, санітарних та інших релевантних норм і правил» [96, с. 240]. Як зауважує суддя О. В. Малєєва, «дотримання прав інших осіб пов'язане із встановленням факту дотримання будівельних норм і правил, що, як правило, підтверджується висновками експертів,

спеціалістів-будівельників та уповноважених органів. Разом із цим відсутність порушення прав інших осіб доводиться також письмовими поясненнями суміжних землекористувачів, співвласників об'єкта нерухомості, сусідів, актами обстеження органів місцевого самоврядування. До обставин, які підлягають встановленню та підтвердженню допустимими доказами, належать технічні характеристики об'єкта нерухомості» [89]. Тож судова практика свідчить, що відсутність порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва визначається ширшим доказовим складом.

Ще однією легітимацийною умовою за ч. 3 ст. 376 ЦК України вбачається надання згоди землевласника (землекористувача) на визнання за самочинним забудовником права власності на самочинно збудоване нерухоме майно. Зазначена умова кореспондує з низкою інших норм права, передусім: ст.ст. 1, 3, 4, 5, 78, 90, 91, 95, 96, 152, 162 ЗК України [51], ст.ст. 316, 317, 319 ЦК України [254]. Причому, на наш погляд, немає значення, у якій формі буде надано згоду: в активній (наприклад, заява про визнання позову, укладення з власником договору суперфіцію) або пасивній – як відсутність заперечень проти визнання права власності. Як роз'яснив Пленум ВССУ, «відсутність заперечень власника проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила самочинне будівництво, має бути обґрунтовано відповідними доказами» [212].

Зокрема, при оцінці зазначеної умови непрямым свідченням згоди землевласника (землекористувача) на визнання за забудовником права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, може розглядатися ситуація, за якою власник (землекористувач) земельної ділянки знав про самочинне будівництво на його земельній ділянці, але не вживав щодо цього будь-яких заходів. Причому, з огляду на приписи ч. 4 ст. 319 ЦК України [254], ст. ст. 91 та 96 ЗК України [51], п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України [254], така бездіяльність землевласника (землекористувача) є недобросовісною.

Додатковими умовами визнання за забудовником права власності на самочинно збудоване нерухоме майно мають бути факт відсутності порушення будівельних норм і правил, а також добросовісність забудовника.

Умова відсутності порушення будівельних норм і правил кореспондує з вимогами ч. 3 ст. 375 ЦК України, згідно з якою «право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням» [254]. На зазначену умову звернув увагу й Пленум ВССУ, вказавши, що «на підставі частини третьої статті 376 ЦК суд може задовольнити позов про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно на земельній ділянці, що не надавалася у власність чи користування особі, яка збудувала його, якщо їй у встановленому законом порядку було передано земельну ділянку у власність або надано у користування під уже збудоване нерухоме майно відповідно до її цільового призначення, та за умови, що будівництво велося з додержанням архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил згідно із законодавством, містобудівною та проектною документацією» [212].

Тож визнання права власності на самочинний об'єкт ні в судовому, ні в адміністративному порядку є неможливим, наголошує А. С. Савченко, «якщо має місце істотне порушення будівельних норм і правил, що унеможлиблює його нормальне використання за своїм призначенням і не може бути усунене забудовником ні в процесі будівництва, ні після його завершення» [227, с. 167].

Умова «добросовісності» відіграє в цивільному праві деяких зарубіжних країн важливе значення в правовідносинах щодо самочинного будівництва (як моральний складник відповідного легітимаційного юридичного складу).

Наприклад, цивільне право Чеської Республіки, як і України, встановлює загальну заборону на набуття права власності на самочинно збудоване нерухоме майно (ч. 1 § 1084 ЦК Чеської Республіки) [268].

Водночас згідно з ч. 2 § 1084 цього Кодексу власник земельної ділянки компенсує в розумних межах особі, яка добросовісно звела на чужій земельній ділянці будову, понесені витрати [268], а за § 1086 особа, яка добросовісно звела на чужій земельній ділянці будову, має право вимагати від власника земельної ділянки, який знав про будівництво, але не заборонив його негайно, переведення на забудовника земельної ділянки за звичайною ціною [268].

Схоже цивільно-правове регулювання міститься в актах законодавства низки балканських країн. Так, законодавчі акти Боснії і Герцеговини (ст. 59 Закону про речові права [269]), Сербії (ст.ст. 24 і 25 Закону про основи відносин власності [267]), Хорватії (ст. 152 Закону про власність та інші речові права [270]) та Чорногорії (Закон про майново-правові відносини [271]) регламентують два основні випадки забудови чужої землі:

(1) якщо забудовник сумлінний, а власник землі недобросовісний (сербохорв. – *Graditelj savjestan, a vlasnik zemljišta nesavjestan*): особа, яка зводить будівлю або іншу споруду на земельній ділянці, право власності на яку належить іншій, набуває право власності також на земельну ділянку, на якій збудовано об'єкт будівництва, а також на земельну ділянку, що є необхідним для регулярного користування цим об'єктом будівництва, якщо він не знав або не міг знати, що будується на чужій землі, а власник землі знав про будівництво і не заперечував негайно;

(2) якщо забудовник недобросовісний, а власник землі сумлінний (сербохорв. – *graditelj nesavjestan, a vlasnik zemljišta savjestan*): якщо забудовник знав, що будує на чужій землі або повинен був про це знати, а власник одразу заперечив проти цього, власник землі може вимагати від забудовника передачі йому права власності на об'єкт будівництва або знести

об'єкт будівництва та повернути земельну ділянку в початковий стан, або сплатити забудовником ринкову ціну землі.

На наш погляд, наведені законодавчі рішення є справедливими, тому можуть бути запозичені українським законодавцем, при тому що умова добросовісності цілком корелює з вітчизняними засадами цивільного законодавства справедливості, добросовісності і розумності та морально-правовими засадами здійснення права на забудову.

Окрім викладеного, вважаємо, що ч. 3 ст. 376 ЦК України потребує вдосконалення в частині темпорального аспекту надання земельної ділянки під уже збудоване нерухоме майно, оскільки сформульована недостатньо чітко. Зокрема, чи факт надання земельної ділянки під збудоване майно має існувати до подання позову про визнання права власності, чи має бути підтверджений у процесі судового розгляду, а якщо так, тоді на будь-якій чи на конкретній його стадії? Чи головне, щоб права на земельну ділянку були набуті самочинним забудовником до винесення судового рішення по суті, незалежно від стадій судового процесу? Така варіативність інтерпретації не відповідає вимогам правової визначеності.

З цього приводу Пленум ВССУ роз'яснює, що «вирішуючи справи такої категорії, суд має виходити з того, що надання земельної ділянки під уже збудоване нерухоме майно чи укладення договору суперфіцію може відбутися як до пред'явлення позову до суду, так і після цього» [212]. Тобто, як висновує Ю. В. Мица, «позивач має бути власником або користувачем земельної ділянки саме на дату ухвалення рішення суду, що у принципі допускає подання відповідного позову і до набуття права на землю» [96, с. 241].

Але, на наш погляд, доцільніше було б визначити темпоральний аспект легітимації «моментом звернення до суду», тобто факт набуття права на землю самочинним забудовником мав би відбутися до подання позову про визнання за ним права власності. Набуття права на земельну ділянку до подання відповідного позову є його істотним елементом, підставою, оскільки

саме з цією обставиною закон пов'язує вимогу самочинного забудовника на легітимацію. Окрім цього, звернення до суду з відповідним позовом, не маючи ще оформленого права на землю, несе в собі істотний ризик затягування судового процесу через процедури надання земельної ділянки.

Таким чином, легітимаційний склад як сукупність юридичних фактів, необхідних для визнання за самочинним забудовником права власності на збудоване нерухоме майно, становить, на нашу думку, таке:

1) набуття самочинним забудовником на момент звернення до суду з позовом про визнання за ним права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, права на земельну ділянку, на якій здійснене самочинне будівництво, «в обсязі, який дозволяє здійснити відповідне будівництво» [96, с. 240];

2) відсутність порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва;

3) згода землевласника (землекористувача);

4) відсутність істотних порушень самочинним будівництвом будівельних та інших норм і правил;

5) добросовісність забудовника.

Виходячи з проведеного аналізу, пропонуємо вдосконалити ч. 3 ст. 376, виклавши її в такій редакції:

«3. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, яка не була їй відведена для цієї мети, за умов:

5) набуття самочинним забудовником на момент звернення до суду з позовом про визнання за ним права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, права на земельну ділянку, на якій здійснене самочинне будівництво, в обсязі, який дозволяє здійснити відповідне будівництво;

6) відсутності порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва;

- 7) згоди землевласника (землекористувача);
 - 8) відсутності істотних порушень будівельних та інших норм і правил.
- Суд при цьому бере до уваги, чи є забудовник добросовісним».

Висновки до третього розділу

1. Експлікація поняття балансу інтересів у правовідносинах щодо об'єктів самочинного будівництва за методом сходження від загального до конкретного спирається на основні аспекти пропорційності в праві як одного з компонентів засади верховенства права. В основі правової сутності балансу інтересів лежить категорія справедливості.

2. У світлі принципу балансу інтересів йдеться про баланс не будь-яких інтересів, а про баланс інтересів як об'єктів правової охорони, тобто баланс охоронюваних правом інтересів. Причому попри різну класифікацію інтересів, у світлі балансу в праві прийнято досліджувати рівновагу публічних та приватних інтересів незалежно від їхньої спрямованості. Так, публічний інтерес інтерпретується як загальний, загальновизнаний, спільний, суспільно важливий, націлений на суспільне благо (*public good*), тому основними носіями публічного інтересу виступають суспільство, певні соціальні групи, держава в цілому.

3. У правничій і загальноживаній лексиці для позначення юридичної процедури визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно укорінився термін «легалізація (узаконення)». Традиційність використання обох термінів породжена нелегальністю (незаконністю) самочинного будівництва і, отже, відображає зворотний процес – уведення в межі законності результатів діяльності самочинного забудовника. Однак, не заперечуючи усталених термінологічних традицій, вважаємо за доцільне для позначення такої процедури використовувати альтернативний юридичний термін «легітимація». Цей термін відображає не стільки юридичну форму, скільки справедливий зміст юридичної процедури, яку необхідно пройти для набуття ОСБ статусу «легітимної власності».

4. Чинна редакція ч. 3 ст. 376 ЦК України передбачає тільки одну легітимаційну умову судового визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно – надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно, що закладає дисбаланс охоронюваних законом інтересів потенційних власників нерухомого майна – самочинних забудовників та осіб, які здійснюють будівництво без порушень законодавства. Така умова визнання права власності є зручною «лазівкою» у схемах «самобуду» за участі суду, тобто в цій нормі закладений негативний стимул до правопорушення.

5. З метою набуття легітимації самочинного будівництва справедливого змісту юридичний склад ч. 3 ст. 376 ЦК України доцільно посилити такими умовами: відсутність порушення фактом самочинного будівництва прав або законних інтересів інших осіб, згода землевласника (землекористувача), відсутність істотних порушень будівельних та інших норм і правил, добросовісність забудовника. Остання умова відіграє важливе значення як моральний складник легітимаційного юридичного складу та корелює з національними засадами справедливості, добросовісності і розумності.

ВИСНОВКИ

1. Ретроспективний погляд у минуле на хронологічній основі ключових етапів періодизації історії України показав, що відносини зі здійснення права на забудову, самочинного будівництва, самовільного зайняття земельної ділянки, добросусідства були об'єктом правового регулювання від часів Київської Русі. Правила щодо забудови земельних ділянок та відповідальність за їх порушення були встановлені і дійшли до нас у найвідоміших пам'ятках права відповідних історичних періодів («Законах XII таблиць», «Будівельному статуті», «Руській Правді»; «Саксонському зеркалі» XIII ст., «Литовських статутах» 1529, 1568 і 1588 рр.; «Правах, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р., «Зібрання малоросійських прав» 1807 р. та ін.), які заклали важливі юридичні підвалини для майбутнього публічно- та приватноправового регулювання зазначених відносин.

2. З'ясування юридичної природи самочинного будівництва крізь призму діяльнісного методологічного підходу відповідає онтології будівництва і тому через діалектичний зв'язок «причиновості» є оптимальним теоретичним підходом у дослідженні цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва.

Такий підхід дозволив констатувати, що загалом будівництво є юридично значущою діяльністю, тобто такою, яка в силу своєї соціально-економічної ролі і цінності перебуває під впливом права, охоплюється сферою дії його принципів і норм, і з оперттям на межі здійснення права на забудову може бути кваліфікована як правомірна чи неправомірна.

3. Самочинне будівництво – це негативний соціальний і правовий феномен, неправомірна діяльність (правопорушення, зловживання правом), яка спричиняє деструктивні наслідки, а тому відносини, які виникають у зв'язку зі здійсненням такого будівництва є не тільки об'єктом регулятивної, а й охоронної функцій права. Як правопорушення, самочинне будівництво

являє собою протиправне, суспільно шкідливе (суспільно небезпечне), винне (умисне) діяння у сфері містобудівної діяльності, що має тривалий характер, посягає на земельні відносини та/або встановлений порядок будівництва, суб'єктивні права інших осіб, за яке передбачена юридична (адміністративна, кримінальна, цивільно-правова) відповідальність.

4. Як зловживання правом, самочинне будівництво являє собою неправомірну, соціально шкідливу, недобросовісну діяльність (поведінку) власника або користувача земельної ділянки при здійсненні власного права на забудову в неприйнятний з погляду моралі і права спосіб і тягне за собою юридичні наслідки, встановлені законом.

5. Об'єкт самочинного будівництва характеризується властивістю речі, що дає розуміння про ОСБ як про предмет матеріального світу з притаманними йому фізичними (розмір, форма, площа, висота, поверховість, протяжність, тип фундаменту, матеріали опорядження, кількість приміщень, інженерна інфраструктура тощо) та юридичними параметрами (як об'єкт речового права).

6. Штучно створені земельні ділянки потенційно можуть виступати ОСБ, оскільки, по-перше, законодавство України не тільки оперує терміном «штучно створена земельна ділянка» (ст. ст. 58, 59, 83, 93 ЗК України), а й містить визначення її поняття у п. 17 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про морські порти України»; по-друге, штучні земельні ділянки створюються на інших земельних ділянках, що є однією з ознак самочинного будівництва; по-третє, утворення штучної земельної ділянки відбувається за всіма стадіями будівельного процесу. Отже, в контексті ст. 376 ЦК України земельна ділянка як «інше нерухоме майно» може виступати ОСБ із певним застереженням – якщо є штучно створеною земельною ділянкою.

7. Правовий зміст такої ознаки нерухомого майна, як «невід'ємний зв'язок об'єкта із земельною ділянкою, що унеможлиблює його переміщення без знецінення та зміни призначення», з огляду на її оцінний характер потребує правозастосовчої інтерпретації. Передусім оцінки потребує ступінь

зв'язку об'єкта з земельною ділянкою. Закон України «Про іпотеку» визначає цей ступінь прямою вказівкою на «невід'ємність». Однак ст. 181 ЦК України та ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» такої вказівки не містять, а передбачають виявлення зв'язку об'єкта із земельною ділянкою за іншим оцінним критерієм – «неможливістю переміщення об'єкта без його знецінення та зміни призначення». Зроблено висновок, що такий стан правового регулювання поняття нерухомого майна детермінує юридичну невизначеність, яка, однак, компенсується застосуванням взаємодоповнювальних критеріїв оцінки нерухомої природи відповідного об'єкта: стаціонарності, фундаментальності та капітальності.

8. Водночас аргументовано, що для правової оцінки нерухомої природи об'єкта, розташованого на земельній ділянці, часом недостатньо встановити наявність чи відсутність фундаменту, тому слід визначити, що фундамент забезпечує невід'ємний зв'язок об'єкта із земельною ділянкою.

9. Щодо ознак «знецінення» та «зміни призначення» в складі юридичної характеристики нерухомої природи речей зроблено висновок, що застосування між цими ознаками єднального сполучника «та» виключає юридичну можливість їх окремого застосування. Термін «знецінення» не обов'язково означає «зміну призначення» об'єкта, а «зміна призначення» не обов'язково веде до його знецінення. Наголошується, що призначення об'єктів як нерухомих речей пов'язане з їхньою роллю, завданнями і функцією, тож має оцінюватися з огляду на мету їх використання, а не на їхню вартість. Отже, робиться висновок, що між ознаками «знецінення» та «зміни призначення» у складі юридичної характеристики нерухомої природи речей більш доцільним буде застосування не тільки єднального сполучника «та», а й розділового «або».

10. Обґрунтовано, що ознака «самостійності» ОСБ має юридичне значення для визнання права власності на ОСБ. Така ознака застосовується в поєднанні з характеристикою ОСБ як нерухомого майна, що у фізичному

аспекті означає невід'ємний зв'язок об'єкта із земельною ділянкою і може бути розкрита крізь призму поняття «самостійний об'єкт нерухомого майна», в основі якого лежить розуміння такого об'єкта як головної речі. Тож ОСБ є самостійним об'єктом нерухомого майна за своїми індивідуально визначеними характеристиками та функціональним призначенням, має статус головної речі і потенційно може виступати самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

11. Запропоновано визначення поняття «об'єкт самочинного будівництва» як самостійний об'єкт нерухомого майна штучного походження, що є результатом або процесом нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та відповідає ознакам самочинності. Зроблено висновок, що як об'єкти цивільних прав ОСБ є обмеженими в цивільному обороті, допоки право власності на ОСБ не буде визнано судом та зареєстровано.

12. Інститут самочинного будівництва, хоч і знайшов своє місце в системі цивільного права, передусім для захисту права власності, не є цивільно-правовим у чистому вигляді, а відносини щодо самочинного будівництва не є типовими цивільними правовідносинами. Цей інститут є комплексним. Тож цивільно-правовий режим ОСБ є одним із правових вимірів досліджуваного феномену і здебільшого заснований на міжгалузевих зв'язках цивільного права. У складі цивільно-правового режиму ОСБ домінують публічні елементи (правові засоби).

13. Для вдосконалення державного контролю в галузі будівництва як регулятивного публічно-правового засобу доцільно створити електронну базу ОСБ, що дозволить здійснювати своєчасний моніторинг самочинної забудови, виявляти недобросовісних забудовників, оперативно реагувати на порушення законодавства України, аналізувати їх та вносити відповідні зміни.

14. Запропоновано дефініцію поняття цивільно-правового режиму ОСБ як спеціального правового режиму нерухомості з обмежувальною

спрямованістю, що являє собою особливий порядок правового регулювання відносин стосовно ОСБ, установлений за допомогою системи правових засобів публічно- та приватноправового змісту, націлених на захист права власності та забезпечення балансу приватних та публічних охоронюваних законом інтересів.

15. Мета цивільно-правового режиму ОСБ має двоїсту природу: система правових засобів спрямована, по-перше, на захист права власності і на забезпечення у відносинах самочинного будівництва охоронюваного законом інтересу особи, об'єктом якого можуть виступати, зокрема, земельна ділянка, на якій здійснюється чи здійснене протиправне будівництво, або суміжна, або власне самочинно збудований (будується) об'єкт, або об'єкт нерухомості на сусідній земельній ділянці, який зазнає впливу від такого будівництва, по-друге, на встановлення балансу між інтересами самочинного забудовника та інших осіб.

16. Ознаки самочинності ОСБ посідають самостійне місце в системі правових засобів цивільно-правового режиму ОСБ і мають подвійне функціональне значення: по-перше, є засобами, які забезпечують нормативне поняття (дефініцію) об'єктів самочинного будівництва та їх склад, а по-друге, виступають засобами-заборами, адже закріплюють умови, за яких реалізація суб'єктивного права на забудову не дозволяється (заборонена).

17. Принцип використання земельної ділянки за її цільовим призначенням є засадничим правовим засобом цивільно-правового режиму самочинного будівництва. У контексті ознаки самочинності «збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети» мета будівництва об'єктів нерухомості загалом визначається за видом цільового призначення земельної ділянки в межах відповідної категорії земель. Мета будівництва є основною для земель житлової та громадської забудови, але така пріоритетність не виключає наявності мети будівництва в межах інших категорій земель.

18. Специфіка цивільно-правового режиму ОСБ, що збудовані або будуються без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, виявляється в особливостях публічно-правового механізму набуття і припинення права на виконання будівельних робіт, що пронизаний реєстраційними і дозвільними процедурами, спрямованими на дотримання законності будівельної діяльності та зменшення самочинного будівництва.

Удосконалюючи правове регулювання самочинного будівництва за ознакою «збудовані або будуються без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи» слід враховувати, що повідомлення про початок виконання будівельних робіт не може розглядатися як документ дозвільного характеру, у зв'язку з чим згадка у ч. 2 ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» такого повідомлення серед документів дозвільного характеру не узгоджена з законодавством у сфері дозвільної системи України.

19. Обов'язковими елементами складу самочинного будівництва за ознакою «збудовані або будуються з істотними порушеннями будівельних норм і правил» виступають: 1) факт порушення, 2) порушення саме будівельних норм і правил (БНіП); 3) істотність порушення.

Істотність порушення будівельних норм і правил є оцінною категорією і може визначатися суттєвим негативним впливом на життя і здоров'я людини, природні якості землі, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, довкілля, власне на об'єкт будівництва, його міцність, безпеку, якість, суспільні та/чи приватні інтереси, права інших осіб.

Істотне відхилення від проєкту може бути кваліфіковане як самочинне будівництво в контексті «істотного порушення будівельних норм і правил» і виступати самостійною підставою кваліфікації будівництва як самочинного.

20. Забезпечення балансу інтересів у правовідносинах самочинного будівництва є важливою метою в структурі цивільно-правового режиму об'єктів такого будівництва, оскільки в основі правової сутності балансу інтересів лежить категорія справедливості, яка має оцінний характер і в

кожному конкретному випадку її оцінки розкладається на компоненти належного, розумного, необхідного, оптимального, обґрунтованого тощо балансу. У контексті «справедливого балансу» виявляється зміст принципу пропорційності.

21. Баланс інтересів у правовідносинах щодо ОСБ означає пропорційність, справедливу рівновагу публічних та приватних інтересів, які зачіпаються самочинним будівництвом і є об'єктами правової охорони та захисту, а стан справедливого балансу забезпечується розумним співвідношенням обмежень, пріоритетів та комбінацій правових засобів.

22. Дозвіл на легітимацію самочинно зведеного нерухомого майна детермінований аксіологічним аспектом інституту власності, яка являє собою цінність, що «зростає» з потреб людини. З огляду на цінність потенціалу власності для людини, суспільства і держави самочинно збудоване майно викликає у забудовника саме «власницький інтерес». Тому – законодавчий дозвіл на визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно як виняток із загальної заборони загалом обґрунтовує виправданість такого правового засобу.

23. Водночас оптимальним законодавчим підходом видається не категорична заборона легітимації самочинного будівництва (як це пропонується сьогодні в законопроекті №5655 від 11 червня 2021 р.), а посилення правового регулювання більш потужним «легітимаційним юридичним складом».

24. Легітимаційний склад як сукупність юридичних фактів, необхідних для визнання за самочинним забудовником права власності на збудоване нерухоме майно, містить:

(а) набуття самочинним забудовником на момент звернення до суду з позовом про визнання за ним права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, права на земельну ділянку, на якій здійснене самочинне будівництво;

(б) відсутність порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва;

(в) згода землевласника (землекористувача);

(г) відсутність істотних порушень самочинним будівництвом будівельних та інших норм і правил;

(г) добросовісність забудовника.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Адамська І. Сучасний стан і тенденції розвитку будівельної галузі України. *Галицький економічний вісник*. 2019. № 5(60). С. 7-15. URL: https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/30934/2/GEV_2019v60n5_Adamska_I-Current_state_and_trends_of_7-15.pdf (дата звернення: 03.08.2023).
2. Балащенко М. І. Система речових прав на землю за законодавством України : дис. ... д-ра філософії: 081 Право / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Київ, 2021. 275 с.
3. Барабаш О. О. Юридично значуща поведінка: загальнотеоретична характеристика: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.01 (081 Право) / Національний університет «Львівська політехніка» Міністерства освіти і науки України, Львів, 2018. 430 с.
4. Бачур Б. С. Институт земельных отношений в гражданском обычном праве Украины в X – середине XIX ВВ. (историко-правовой аспект) : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Одеський національний університет імені І. І. Мечнікова. Одеса, 2005 с.
5. Беяневич О. А. Науковий висновок щодо знесення об'єкта самочинного будівництва (стаття 376 ЦК України). URL: <https://coordynata.com.ua/naukovij-visnovok-sodo-znesenna-obekta-samocinnogo-budivnictva-statta-376-ck-ukraini> (дата звернення: 03.02.2023).
6. Берестова І. Е. Захист публічних інтересів учасників цивільних відносин: взаємозв'язок цивільного судочинства та конституційного провадження : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.02, 12.00.03. Київ, 2019. 510 с.
7. Берназюк Я. О. Принцип пропорційності у практиці Європейського суду з прав людини. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*, №6(18), 197-214. URL: [https://doi.org/10.32689/2617-9660-2021-6\(18\)-197-214](https://doi.org/10.32689/2617-9660-2021-6(18)-197-214) (дата звернення: 24.02.2023).
8. Берназюк Я. Суспільні інтереси та їх вплив на здійснення правосуддя в умовах воєнного стану: презентація від 08.09.2023. 30 с. URL:

https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/5_%20presentation_bemaziuk_public_interests.pdf (дата звернення: 26.01.2024).

9. Білозьоров Є. В. Використання діяльнісного підходу в пізнанні державно-правових явищ. *Матеріали круглого столу «Права людини і поліція у сучасному світі», присвячений пам'яті С. Л. Лисенкова* / Редкол.: А. М. Завальний, Н. В. Лазнюк, М. М. Пендюра, Д. О. Тихомиров. К.: ФОП Маслаков, 2018. 286 с. URL: <http://elar.naiau.kiev.ua/handle/123456789/5344> (дата звернення: 17.11.2022).

10. Боброва А. Житло і війна: річний огляд. Житлова політика першого року повномасштабної війни. Дата публікації 22.03.2023. 21 с. URL: <https://cedos.org.ua/wp-content/uploads/zhytlova-polityka-pershogo-roku-povnomasshtabnoyi-vijny.pdf> (дата звернення: 12.04.2023).

11. Боднар В., Пелін О. Філософія власності і політика присвоєння. CARPATIKA-KARPATYKA. Випуск 21. Політологічні студії: історія, теорія, практика. 2003. С. 64-78.

12. Будівництво./А. І. Жуковський, В. Й. Сівко / Енциклопедія Сучасної України [Електронний ресурс]/ Редкол.: І. М. Дзюба, А. І. Жуковський, М. Г. Железняк [та ін.]; НАН України, НТШ. К.: Інститут енциклопедичних досліджень НАН України, 2004. URL: <https://esu.com.ua/article-36532> (дата звернення: 16.12.2021).

13. Бурдін М. Ю. «Земельне питання»: підходи до вирішення часів національної революції в Україні (1917 – 1921 рр.). С. 14-19. URL: https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/20_01_2017/pdf/3.pdf (дата звернення: 11.11.2021).

14. Буроменська Н. Л. Поняття і правова природа принципу заборони зловживання правом: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Університет економіки та права «КРОК». Київ, 2020. 247 с.

15. Вакарюк Л. В. Поняття та сутність правового режиму. *Публічне право*. № 1 (29). 2018. С. 223-229.

16. Васильєв Є. О. Об'єкти цивільних правовідносин в УСРР у період нової економічної політики. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2019. №6. С. 14-19. http://www.lsej.org.ua/6_2019/6_2019.pdf (дата звернення: 18.01.2022).

17. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Х.: Право, 2016. Т.3: Загальна теорія права / редкол. О. В. Петришин (голова) та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права імені В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид.ун-т імені Ярослава Мудрого. 2017. 952 с.

18. Великанова М. М. Ризики в цивільному праві України: теоретичні та практичні аспекти: дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 (081 – Право). Київ, 2020. 500 с.

19. Венедіктова І. В. Шляхи узгодження приватних і публічних інтересів та їх трансформація у цивільному праві. *Актуальні проблеми приватного права України*: Збірник статей до ювілею доктора юридичних наук, професора Наталії Семенівни Кузнецової / Відп. ред. Р. А. Майданик та О. В. Кохановська. К.: ПрАТ «Юридична практика», 2014. 654 с.

20. Веренкіотова О. В. Оціночні поняття у правових актах: теорія та практика реалізації: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2013. 195 с.

21. Вихідні дані для проектування: чому забудовникам важливо їх враховувати, а інвесторам – перевіряти. Дата публікації: 08 травня 2020 р. URL: <https://nerukhomi.ua/ukr/news/lajfhaki/vihidni-dani-dlya-proektuvannya-scho-voni-vklyuchayut-ta-navischo-pereviryati-ih-nayavnist-u-zabudovnika.htm> (дата звернення: 12.10.2023).

22. Вінник О. М. Теоретичні аспекти правового забезпечення реалізації публічних і приватних інтересів в господарських товариствах: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.04 / Вінник Оксана Мар'янівна. К., 2004. 631 с.

23. Гарат М. Р. Відповідальність за адміністративні правопорушення у сфері містобудівної діяльності: дис. ... д-ра філософії: 081 Право / Державний торговельно-економічний університет. Київ, 2023. 265 с.

24. Горбась Д. В. Здійснення суб'єктивних цивільних прав фізичних осіб: поняття, способи, межі : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Київський національний університет внутрішніх справ. Київ, 2008. 200 с.

25. Грабчинська В. Ю. Легалізація самочинного будівництва: теоретичні засади та судова практика. *Часопис цивілістики*. 2008. Вип. 6. С. 100-104. URL: <http://clj.nuoua.od.ua/archive/6/19.pdf> (дата звернення: 15.05.2024).

26. Гришин В., Гембарський Л., Снісаренко В. Існуючі й проєктовані штучні острови та їх призначення. *Підводні технології*. 2015. № 2. С. 2-39.

27. Губар О. С. Недопустимість зловживання правом у цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Національної академії правових наук України. Київ, 2013. 211 с.

28. Гуменюк Г. П. «Саксонське зерцало» та його вплив на розвиток джерел права держав Центральної та Східної Європи (XIII – XVIII ст.): дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2010. 233 с.

29. Гуняк О. Я. Приватний і публічний інтереси у праві: теоретико-правове дослідження: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / Приватний вищий навчальний заклад Університет Короля Данила. Івано-Франківськ, 2016. 236 с.

30. Гусарев С. Д. Діяльнісний підхід у структурі методології сучасного правознавства. *Альманах права*. 2011. Вип. 2. С. 29–33.

31. ДБН В.2.2.-15:2019 Житлові будинки. Основні положення : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.03.2019 № 87. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_15_2015_zhitlovi_budinki_osnovni_polozhennja/1-1-0-1184 (дата звернення: 28.10.2022).

32. ДБН В.2.1-10:2018 Основи і фундаменти будівель та споруд : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального

господарства України від 02.08.2018 № 200. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_1_10/1-1-0-1828 (дата звернення: 14.09.2022).

33. ДБН А.1.1-1:2009 Система нормування та стандартизації у будівництві. Основні положення. зі Зміною № 1: Накази Мінрегіонбуду України від 29.12.2003 № 969, від 07.07.2010 № 269. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199449516168184954?doc_type=2 (дата звернення: 14.06.2023).

34. ДБН А.2.2-3:2014 Склад та зміст проектної документації на будівництво із Зміною № 1 та Зміною №2 : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 04.06.2014 № 163. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=58105 (дата звернення: 20.01.2024).

35. ДБН А.2.2-14-2016 зі Зміною №1. Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування. URL: https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3021988218087146997/2023-01-24/ab5ef925-9b5e-4ae7-8769-05973b612bd3.pdf (дата звернення: 21.01.2024).

36. Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 22.06.2022 №722. *Офіційний вісник України*. 2022. №53. Стор. 120.

37. Дзюбіна А. В., Боцман Ю. С. Напрями мінімізації ризиків у сфері будівництва. *Ефективна економіка*. 2018. № 1. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6673>

38. Дмитренко В. І. Структура та основні суб'єкти будівельної галузі: безпековий аспект. *Вчені записки Університету «КРОК»*. №1(57), 2020. С. 147-154. URL: <http://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/283/298>

39. Драгомерецький М. М. Міжгалузеві інститути права: правова природа та підходи до розуміння. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія: Юриспруденція. 2021. №53. С. 21-25.

40. Дудченко В. В. Легітимність і легальність: питання співвідношення. *Актуальні проблеми держави і права*. 2005. № 26. С. 58-64.

41. Економіка нерухомості : Підручник. А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. К.: «Лібра», 2004. 304 с.
42. Євтошук Ю. О. Принцип пропорційності як необхідна складова верховенства права : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / Вищий навчальний заклад «Університет економіки та права «КРОК». Київ, 2015. 214 с.
43. Житловий кодекс України : Закон України від 30.06.1983 № 5464-X. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1983. № 28. Стаття 573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/5464-10>
44. Загальна теорія права: Підручник / За заг. ред. М. І. Козюбри. К.: Ваіте, 2015. 392 с.
45. Загальні положення класифікаційної та іншої діяльності. Правила класифікації та побудови суден. Частина I «Класифікація». Том 1. URL: https://www.shipregister.ua/wp-content/uploads/2022/09/Class2020_08.pdf (дата звернення: 17.07.2024).
46. Запша Г. М. Загальнонаукові та світоглядні аспекти розвитку відносин власності / Г. М. Запша. Миколаїв: Дизайн та поліграфія, 2014. 22 с. URL: <http://lib.osau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/850/1/preprint3-zapsha-g-m-2014-10-17.pdf>
47. Захарчук В. М. Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво за кримінальним правом України: монографія / В. М. Захарчук. Хмельницький: Хмельницький університет управління та права, 2015. 214 с.
48. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*, 2019, №2 (3:). С. 137–151. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/dse_2019_2_12
49. Звід законів цивільних Російської імперії 1832 р. (видання 1914). *Кодифікація цивільного законодавства на українських землях*: Т. 2 / Уклад. Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / за ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. К.: Правова єдність, 2009. 1225 с.
50. Земельне право : підручник / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін.; за ред. М. В. Шульги. Х. Право, 2013. 520 с.

51. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 №2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3 Стаття 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n602>

52. Земельний кодекс У.С.С.Р від 22.11.1922 р. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/KP220002?an=2>

53. Зібрання малоросійських прав 1807 / АН України, Археограф. комис., Ин-т гос-ва и права им. В. М. Корецького, Ин-т укр. археографії; [сост.: К. А. Вислобоков и др.; отв. ред.: Б. М. Бабий, А. Н. Мироненко]. Киев: Наук. думка, 1993. 366 с. URL: <http://irbis-nbuv.gov.ua/ulib/item/UKR0001718>

54. Золотухіна Л. О. Публічний інтерес як адміністративно-правова категорія : дис... д-ра. юрид. наук : 12.00.07. Запоріжжя, 2019. 496 с.

55. Зубенко К. В. Цивільний оборот рухомих речей, на які законодавством України поширено правовий режим нерухомості: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. Харків, 2017. 212 с.

56. Зубков С. О. Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Національної академії правових наук України. Київ, 2010. 239 с.

57. Іванов В. М. Історія держави і права України: Підручник. К. : МАУП, 2007. 552 с.

58. Ігнатенко І. В. Особливості правового регулювання використання штучно створених земельних ділянок для здійснення забудови територій. *Право і суспільство*. 2020 № 1. С. 221-227.

59. Ільків О. В. Проблеми регулювання речових прав в цивільному законодавстві України : дис. ... д-ра. юрид. наук : 12.00.03 (081 Право) / Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2021. 448 с.

60. Інтерес / М. І. Надольний, І. В. Буров, Д. В. Александров, І. О. Мартинюк //Енциклопедія Сучасної України [Електронний ресурс]/ Редкол.:

І. М. Дзюба, А. І. Жуковський, М. Г. Железняк [та ін.]; НАН України, НТШ. – К.: Інститут енциклопедичних досліджень НАН України, 2011. URL: <https://esu.com.ua/article-12403>

61. Каленіченко Л. І. Об'єктивно протиправне діяння як фактична підстава юридичної відповідальності (аналіз галузевого законодавства). *Вісник ХНУВС*. 2016. № 4 (75). С. 19-28.

62. Карнаух Б. Вина як антропологічна умова приватноправової відповідальності. *Філософія права і загальна теорія права*. 2014. № 1-2. С. 461-470.

63. Карнаух Б. Зловживання правом та його правові наслідки. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 9. С. 31-36.

64. Квасніцька О. О. Сутність будівельної діяльності: теоретичний погляд. *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія»*. 2011. Т. 10. С. 413-423. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nponyua_2011_10_43

65. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 №821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України». *Офіційний вісник України*. 2021. №65. Стор. 74. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#n1015>

66. Класифікатор державного майна: наказ Фонду державного майна України від 15.03.2006 № 461. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/FIN19358?an=10>

67. Класифікація видів цільового призначення земель: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №548. *Офіційний вісник України*. 2010. №85. Стор. 110. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text>

68. Ковальський В. С. Охоронна функція права як соціальний правовий феномен: дис. ... д-ра. юрид. наук : 12.00.01, Київ, 2010. 479 с.

69. Ковальчук Я. О. Технологія та організація будівництва: Навчальний посібник. Тернопіль, 2017. 191 с.

70. Кодекс України про адміністративні правопорушення: Закон України від 07.12.1984. *Відомості Верховної Ради УРСР*. від 18.12.1984. №51, стаття 1122. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text>

71. Конвенція МОП про безпеку та гігієну праці у будівництві №167 від 20.06.1988. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/MU88316>

72. Конвенція ООН з морського права від 10.12.1982 URL: <https://ips.ligazakon.net/document/MU82K23R?an=2>

73. Конвенція про захист прав людини та основоположних свобод від 04.11.1950 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text

74. Кондратенко Ю. В. Правове регулювання забудови міських земель в законодавстві 1917-1940 років. *Актуальні проблеми політики*. 2013. Вип. 49. С. 362-269. URL: http://app.nuoua.od.ua/archive/49_2013/46.pdf

75. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 №254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. №30. Стаття 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#n4320>

76. Корнієнко А. А. Невідворотність як принцип юридичної відповідальності: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / Національна академія внутрішніх справ України. Київ, 2014. 234 с.

77. Кот О. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2016. № 4 (87). С. 127-137.

78. Котюк І., Котюк О. Правомірність як об'єктивний критерій оцінки поведінки і діяльності учасників правовідносин. Дата публікації 28.02.2020. URL: <https://lexinform.com.ua/dumka-eksperta/pravomimist-yak-ob-yektyvnyj-kryterij-otsinky-povedinky-i-diyalnosti-uchasnykiv-pravovidnosyn/> (дата звернення: 14.09.2022).

79. Крат В. Правовий режим самочинного будівництва крізь призму нотаріального посвідчення. *Мала енциклопедія нотаріуса*. №6(54). 2010. С. 70-74.

80. Кримінальний кодекс України: Закон України від 05.04.2001 №2341-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. №25. Стаття 131. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#n1321>

81. Кузнєцова Н. С. Загальна характеристика сфери приватного права. *Правова система України: історія, стан та перспективи*: у 5 т. Т. 3: Цивільно-правові науки. Приватне право / за заг. ред. Н. С. Кузнєцової. Харків: Право. 2011. 680 с.

82. Кузнєцова Н. С. Сучасні тенденції розвитку приватного права як регулятора суспільних відносин. *Рекодифікація цивільного законодавства України: виклики часу*: монографія / за заг. ред. Н. С. Кузнєцової. 2-ге вид., доп. та перероб. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2022. 908 с.

83. Курінний Є. В. Сталий розвиток і пріоритетність розв'язання глобальних проблем людства. *Цілі сталого розвитку в аспекті зміцнення національного та міжнародного правопорядку*: тези доповідей Міжнародної науково-практичної конференції (Запоріжжя-Львів-Одеса-Ужгород-Харків-Чернівці, 27.10.2023). Харків: ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2023. 492 с. URL: https://law.karazin.ua/resources/doks2021/nauka/repositary/Konferentsiia_27-10-2023_Zbirka_tez_oryhinal-maket.pdf (дата звернення: 18.03.2024).

84. Кутателадзе В. О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса, 2010. 195 с.

85. Кучеренко Л. В., Марущак І. В.. Аналіз архітектурних особливостей кварталу плавучих будинків. *Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві*. 2017. №1. С. 49-56. URL: <http://ir.lib.vntu.edu.ua/handle/123456789/25321>

86. Майданик Р. А. Науково-практичний коментар до статті 13 Цивільного кодексу України. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/KK001105?an=1>

87. Майданик Р. А. Переосмислення речового права в сучасних умовах. *Речове право: пріоритети та перспективи*. Матеріали Київських правових читань. Київ, 22.03.2019 / Р. А. Майданик, Я. М. Романюк та ін.; відп. ред. Р. А. Майданик. К.: Алерта, 2019. 266 с.

88. Майкут Х. В. Цивільне право на українських землях за Литовськими статутами: історико-правове дослідження: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Львівський державний університет внутрішніх справ. Львів, 2009. 218 с.

89. Малєєва О. В. Окремі проблеми самочинного будівництва (за матеріалами практики Господарського суду Івано-Франківської області). URL: <https://if.arbitr.gov.ua/sud5010/pres-centr/publications/393760/>

90. Марценко Н. С. Межі здійснення житлових прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Державний вищий навчальний заклад «прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника». Івано-Франківськ, 2016. 217 с.

91. Мерник А. М. Баланс інтересів особистості, суспільства та держави як керівний принцип обмеження прав людини. *Юридичний бюлетень*. 2020. Вип. 17. С. 40-44. URL: <http://www.lawbulletin.oduvs.od.ua/archive/2020/17/6.pdf>

92. Методика визначення військових втрат, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації: наказ Міністерства оборони України від 14.09.2022 №277. *Офіційний вісник України*. 2022. №95. Стор. 123. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1471-22#Text>

93. Методичні рекомендації стосовно об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації, схв. Колегією Державної реєстрації служби України 11.12.2012, протокол №3. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0006835-12#Text>

94. Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні : монографія / Мироненко І. В. Івано-Франківськ : Супрун В. П., 2012. 190 с.

95. Мироненко І. В. Інститут права сусідства: теоретичні та практичні засади правового регулювання земельних сусідських відносин: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.06. Івано-Франківськ, 2019. 414 с.

96. 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. 616 с.

97. Мілетич О. О. Зловживання правом: теоретико-прикладний аспект : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Національний педагогічний університет імені М. П. Драгоманова. Київ, 2014. 192 с.

98. Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підручник. 3-тє видання, допов. і перероб. У.: Алерта, 2013. 512 с.

99. Мовчан Р. О. Кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / Луганський державний університет внутрішніх справ імені Е. О. Дідоренка. Луганськ, 2009. 241 с.

100. Мовчан Р. О. Щодо антисупільної спрямованості самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва. *Правничий часопис Донецького університету*. 2019. № 1. <https://jpch.donnu.edu.ua/article/view/7439>

101. Мороз А. М. Адміністративно-правове забезпечення нормування у будівництві: дис. ... д-ра філософії: 081 Право / Національна академія внутрішніх справ Київ, 2022. 288 с. http://elar.naiu.kiev.ua/bitstream/123456789/22098/1/dyser_moroz_am.pdf

102. Музика Л. А. Міжгалузеві зв'язки цивільного права: огляд окремих проблем. *Вісник Академії адвокатури України*. Т. 11. №2. С. 19-30.

103. Навальнєва Н. Санкція як правовий засіб у механізмі правового регулювання цивільних відносин. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. №3. С. 40-45.

104. Найда Д. І. Правовий режим штучно створених земельних ділянок на землях водного фонду в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2020. 225 с.

105. Найда Д. І. Щодо суб'єктів здійснення контролю за створенням штучних земельних ділянок водного фонду. URL: <http://www.spilnota.net.ua/ru/article/id-3113/>

106. Настюк В. Я. Адміністративно-правові режими в Україні: монографія / В. Я. Настюк, В. В. Бєлєвцева. Х. : Право, 2009. 128 с.

107. Науково-методичні рекомендації з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень: наказ Міністерства юстиції України від 08.10.1998 №53/5 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 26.12.2012 р. №1950/5). *Офіційний вісник України*. 1998. №46. Стор. 172. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text>

108. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 6-те вид., перероб. і допов. / за заг. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2019. Т. 1. 752 с.

109. Національний класифікатор будівель та споруд НК 018:2023: наказ Міністерства економіки України від 16.05.2023 №3573. URL: https://ukrstat.gov.ua/klasf/nac_kls/op_dk018_2016.htm

110. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440 (із ост. змінами, внесеними згідно з постановою КМ №886 від 09.08.2022). *Офіційний вісник України*. 2003. № 37. Стор. 64. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>

111. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» : постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442. *Офіційний вісник України*. 2004. №44. Стор. 31. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>

112. Новий тлумачний словник української мови у трьох томах. 42000 слів / Укл. В. В. Яременко, О. М. Сліпушко, К.: Вид-во «Аконіт», 2001. Т. 1. А-К. 926 с.

113. Новий тлумачний словник української мови у трьох томах. 42000 слів / Укл. В. В. Яременко, О. М. Сліпушко, К.: Вид-во «Аконіт», 2001. Т. 2. 926 с.
114. Новий тлумачний словник української мови у трьох томах. 42000 слів / Укл. В. В. Яременко, О. М. Сліпушко, К.: Вид-во «Аконіт», 2001. Т. 3. 862 с.
115. Номенклатура продукції будівництва: наказ Державної служби статистики України від 29.12.2017 № 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0356832-17#Text>
116. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
117. Основи та фундаменти. Навчальний посібник для студентів спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія» / І. О. Парфентьєва, О. В. Верешко, Д. А. Гусачук. Луцьк: ЛНТУ, 2017. 296 с.
118. Остапенко Т. О. Правова система України-Гетьманщини у другій половині XVII – 80-х рр. XVIII ст. : дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.01 / Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса, 2011. 243 с.
119. Отрадна О. О. Механізм цивільно-правового регулювання деліктних зобов'язань: дис. ...д-ра юрид. наук. Київ, 2014. 501 с.
120. Отрадна О. О. Поняття та ознаки об'єкта нерухомості: історичний екскурс та проблеми сьогодення. *Речове право: пріоритети та перспективи*. Матеріали Київських правових читань. Київ, 22.03.2019 / Р. А. Майданик, Я. М. Романюк та ін.; відп. ред. Р. А. Майданик. К.: Алерта, 2019. 266 с.
121. Отрош І. М. Право власності на об'єкти нерухомості за законодавством України: охорона та захист : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ. 2012. 168 с.

122. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Засць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.

123. Павлюков І. І. Правові засоби в механізмах правотворення та правозастосування : дис. ... д-ра філософії: 081 Право / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Київ, 2023. 222 с.

124. Пацурківський Ю. П. Окремі методологічні проблеми розуміння природи власності та права власності. *Актуальні проблеми держави і права*. 2020. Вип. 85. С. 188-196. URL: <http://apdp.in.ua/v85/25.pdf> (дата звернення 02.09.2024).

125. Пащенко О. М. Розвиток і кодифікація земельного законодавства України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Одеська державна юридична академія Одеса, 2001. 179 с.

126. Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію : постанова Кабінету Міністрів України від 07.07.2017 №406. *Офіційний вісник України*. 2017. №49. Стаття 1527. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-%D0%BF#Text>

127. Пленюк М. Д. Самочинне будівництво у практиці Європейського суду з прав людини та України: баланс інтересів і принцип пропорційності. *Проблеми цивільного права та процесу*. Тези доп. учасників наук.-практ. Конф. 24.05.2019, присвяченої світлій пам'яті О. А. Пушкіна С. 63-64. URL: https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/24_05_2019/pdf/15.pdf (дата звернення: 06.07.2024).

128. Погребняк В. Я. Суб'єктивне цивільне право як вид і міра можливої поведінки. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. №4. С. 66-68. URL: http://www.lsej.org.ua/4_2020/16.pdf (дата звернення: 28.01.2023).

129. Погребняк С. П. Принцип пропорційності в українській юридичній практиці та практиці ЄСПЛ. *Правове забезпечення ефективного виконання рішень і застосування практики Європейського суду з прав*

людини: зб. наук. ст. Міжнар. наук.-прак. конф. (Одеса, 15.09.2012). Одеса: Фенікс. 2012. С. 294-310.

130. Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Київ, 2009. 413 с.

131. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 №2755-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13. Стаття 112. URL. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

132. Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю : рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13.05.2021 №27. *Офіційний вісник України*. 2021. №46. Стаття 2909. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0751-21#n298>

133. Полянський Т. Т. Зловживання правом: загальнотеоретична характеристика: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2011. 221 с.

134. Пономаренко К. Д. Належне здійснення права на забудову земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса, 2021. 207 с.

135. Порядок ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051. *Офіційний вісник України*. 2012. № 89. Стаття 3598. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

136. Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва : постанова Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 №681. *Офіційний вісник України*. 2021. №55. Стаття 3401. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text>

137. Порядок видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 05.07.2011 №103. *Офіційний вісник України*. 2011. №59. Стаття 2391.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0902-11#Text>

138. Порядок виконання підготовчих та будівельних робіт : постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 №466. *Офіційний вісник України*. 2011. №34. Стаття 1404. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF/ed20230720#Text>

139. Порядок затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи : постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 №560. *Офіційний вісник України*. 2011. №41. Стаття 1674.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-%D0%BF#Text>

140. Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів : постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 №461. *Офіційний вісник України*. 2011. №32. Стаття 1359.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#Text>

141. Порядок проведення технічної інвентаризації : постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 №488. *Офіційний вісник України*. 2023. №51. Стаття 2851. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/488-2023-%D0%BF#Text>

142. Порядок розроблення, погодження, затвердження, реєстрації, внесення змін до будівельних норм та визнання їх такими, що втратили чинність: постанова Кабінету Міністрів України від 30.06.2010 №543. *Офіційний вісник України*. 2010. №50. Стаття 1656.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/543-2010-%D0%BF#Text>

143. Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 №45. *Офіційний*

вісник України. 2011. №43. Стаття 1748. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11#Text>

144. Постанова Верховного Суду від 19.06.2018 у справі №464/2638/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74820715>

145. Постанова Верховного Суду від 14.11.2018 у справі №910/8903/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77967913>

146. Постанова Верховного Суду від 20.03.2019 у справі №334/4399/18. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/81073262>

147. Постанова Верховного Суду від 02.04.2019 у справі №904/1539/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81042492>

148. Постанова Верховного Суду від 07.08.2019 у справі №722/737/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83721337>

149. Постанова Верховного Суду від 29.08.2019 у справі №825/1690/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83943028>

150. Постанова Верховного Суду від 04.12.2019 у справі №187/1177/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86400805>

151. Постанова Верховного Суду від 29.01.2020 у справі №607/3318/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87453022>

152. Постанова Верховного Суду від 27.04.2020 у справі №640/8057/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88958983>

153. Постанова Верховного Суду від 19.05.2020 у справі №916/1608/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89819917>

154. Постанова Верховного Суду від 07.07.2020 у справі №808/1206/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90242444>

155. Постанова Верховного Суду від 15.07.2020 у справі №826/1419/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90396900>

156. Постанова Верховного Суду від 18.08.2020 у справі №826/4891/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91050060>

157. Постанова Верховного Суду від 26.01.2021 у справі №826/10130/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94511737>

158. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.02.2021 р. у справі №910/2861/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95439658>
159. Постанова Верховного Суду від 16.03.2021 у справі №640/11468/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95580020>
160. Постанова Верховного Суду від 20.04.2021 у справі №817/1269/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96509160>
161. Постанова Верховного Суду від 09.06.2021 у справі №826/6188/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97565103>
162. Постанова Верховного Суду від 22.06.2021 у справі №334/3161/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98483113>
163. Постанова Верховного Суду від 26.08.2021 у справі №924/949/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99383972>
164. Постанова Верховного Суду від 22.09.2021 у справі №453/1549/14. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99861171>
165. Постанова Верховного Суду від 02.12.2021 у справі № 320/10736/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101608812>
166. Постанова Верховного Суду від 17.02.2022 у справі №640/9519/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/103402207>
167. Постанова Верховного Суду від 29.06.2022 у справі №639/6261/13-ц. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/105078487?_ga=2.130203151.1671868302.1696612509-478625188.1691089327#_gl=1*xn8eia*_gcl_au*MTM2OTkxMjcyNi4xNjkxMDg5MzE3
168. Постанова Верховного Суду від 20.07.2022 у справі №923/196/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105852862>
169. Постанова Верховного Суду від 27.07.2022 у справі №826/12166/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105445232>
170. Постанова Верховного Суду від 14.12.2022 у справі №569/15729/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108296806>
171. Постанова Верховного Суду від 23.04.2023 у справі №511/2303/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110255611>

172. Постанова Верховного Суду від 26.04.2023 у справі №303/4772/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110692448>
173. Постанова Верховного Суду від 29.06.2023 у справі №638/16253/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111906624>
174. Постанова Верховного Суду від 04.07.2023 у справі №420/14944/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111981985>
175. Постанова Верховного Суду від 20.09.2023 у справі №400/2880/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113605010>
176. Постанова Верховного Суду від 15.11.2023 у справі №916/1174/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115377100>
177. Постанова Верховного Суду від 07.02.2024 у справі №495/10988/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117188915>
178. Про судову практику у справах про спадкування : постанова Пленуму Верховного Суду України від 30.05.2008 № 7. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-08#Text>
179. Постанова Східного апеляційного господарського суду від 07.02.2022 у справі №917/375/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/103365180>
180. Постанова Першого апеляційного адміністративного суду від 11.01.2024 у справі №200/1114/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116265891>
181. Постанова Шостого апеляційного адміністративного суду від 19.10.2022 у справі №320/11308/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106864058>
182. Права, за якими судиться малоросійський народ / Відп. ред. та авт. передм. Ю. С. Шемшученко; Упорядн. та авт. нарису К. А. Вислобоков; Ред. кол.: О. М. Мироненко (голова), К. А. Вислобоков (відп. секретар), І. Б. Усенко, В. В. Цветков, Ю. С. Шемшученко. НАН України. Інститут держави і права ім. В. М. Корецького; Інститут української археографії та джерелознавства ім. М. С. Грушевського. К., 1997. 603 с.
183. Правила благоустрою міста Києва: рішення Київської міської ради від 25.12.2008 №1051/1051. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/MR081108?an=1514>

184. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій : наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 №76. *Офіційний вісник України*. 2005. №35. Стаття 2158. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05#Text>

185. Прилипко Т. В., Потапова Т. Е., Козак В. Ю. Причини і наслідки порушення правил забудови. *Сучасні технології, матеріали и конструкції в будівництві*. 2015. №2

186. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 №687-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. №31. Стаття 246. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

187. Про будівельні норми : Закон України від 05.11.2009 №1704-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. №5. Стаття 41. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>

188. Про відповідальність за самовільне зведення громадянами господарських і побутових будівель та споруд: Указ Президії Верховної Ради Української РСР від 22.01.1979 №4260-IX. URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/p794260?an=6&ed=1979_01_22

189. Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудування : Закон України від 14.10.1994 №208/94-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1994. №46. Стаття 411. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80#Text>

190. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки: Закон України від 02.05.2023 №3065-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. №69. Стаття 244. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-20#Text>

191. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови територій: Закон України від 29.07.2022 №2486-IX. *Офіційний вісник*

України. 2022. №68. Стаття 4073.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2486-20#Text>

192. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки : Закон України від 11.01.2007 №578-V. *Відомості Верховної Ради України*. 2007. №13. Стаття 131. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/578-16#Text>

193. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності та вдосконалення державного регулювання у сфері містобудівної діяльності : Закон України від 22.12.2011 №4220-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. №29. Стаття 345. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4220-17#Text>

194. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування сфери містобудівної діяльності : Проект Закону України від 11.06.2021 №5655. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/26981>

195. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності : Закон України від 17.01.2017 №1817-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2017. №9. Стаття 68. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1817-19#Text>

196. Про внесення змін і доповнень до Кодексу України про адміністративні правопорушення та Кримінального кодексу України: Закон України від 14.10.1994 №209/94-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1994. №46. Стаття 413. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209/94-%D0%B2%D1%80/ed19841207#Text>

197. Про внутрішній водний транспорт: Закон України від 03.12.2020 №1054-IX. *Офіційний вісник України*. 2021. №4. Стаття 201. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1054-20#Text>

198. Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон України від 19.06.2003 №963-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №39. Стаття 350. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>

199. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 №1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. №51. Стаття 553.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

200. Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності: Закон України : Закон України від 06.09.2005 №2806-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. №48. Стаття 483.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15#Text>

201. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 №858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №36. Стаття 282.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

202. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 №898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №38. Стаття 313. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>

203. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.2006 №525-V. *Відомості Верховної Ради України*. 2007. №10. Стаття 88. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text>

204. Про морські порти України: Закон України від 17.05.2012 №4709-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. №7. Стаття 65. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4709-17#Text>

205. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 №161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. №46. Стаття 280. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

206. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 №2780-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. №52. Стаття 683. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12/ed19921116#Text>

207. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 №962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №39. Стаття 349. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#n285>

208. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 №1805-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. №39. Стаття 333. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>

209. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 26.06.1991 №1264-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. №41. Стаття 546. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>

210. Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності: Закон України від 19.05.2011 №3392-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. №47. Стаття 532. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3392-17#Text>

211. Про планування і забудову територій: Закон України від 20.04.2000 №1699-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. №31. Стаття 250. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14/ed20000420#Text>

212. Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва): постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 №6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12#Text>

213. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 №3038-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. №34. Стаття 343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17/ed20230702#Text>

214. Про розгляд звернення: Лист Державної архітектурно-будівельної інспекції України від 24.04.2015 №40-203-19/3733. URL: https://ips.ligazakon.net/document/FN010169?an=1&ed=2015_04_24

215. Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року: Указ Президента України від 30.09.2019 №722/2019. *Урядовий кур'єр* від 02.10.2019. №188. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019#Text>

216. Раїмов Р. І., Пасічник А. В. Особливість публічного інтересу. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2018. №2. С. 150-153. URL: http://lsei.org.ua/2_2018/41.pdf (дата звернення: 25.05.2024).

217. Резнік В. С. Легітимація приватної власності як концепт соціологічної теорії. К.: Інститут соціології НАН України, 2010. 512 с.
218. Резнікова В. В. Зловживання правом: поняття та ознаки. *Університетські наукові записки*. 2013. №1 (45). С. 23-35.
219. Рішення Господарського суду Рівненської області від 19.08.2021 у справі №918/820/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99243029>
220. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Інтерсплав проти України» (заява №803/02). Страсбург, 09.01.2007. *Офіційний вісник України*. 2007. №43. Стаття 1765. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_194#Text
221. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Рисовський проти України» (Заява №29979/04). Страсбург, 20.10.2011. *Офіційний вісник України*. 2013. № 12. Стаття 488. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_854#Text
222. Рішення Конституційного Суду України №18-рп/2004 від 01.12.2004 у справі про охоронюваний законом інтерес). *Офіційний вісник України*. 2004. №50. Стаття 3288. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v018p710-04#Text>
223. Рогач О. Я. Зловживання правом: теоретико-правове дослідження. Ужгород: Ліра, 2011. 368 с.
224. Ромовська З. В. Українське цивільне право. Загальна частина: Академічний курс: Підручник. 3-тє вид., допов. К.: «ВД «Дакор». 2013. 672 с.
225. Рубашенко М. Зловживання правом як загальноправова категорія: допустимість, сутність, кваліфікація. *Юридичний журнал*. 2010. №4. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/14477/1/Rubashenko_110-119.pdf
226. Савицький О. В. Адміністративна відповідальність у сфері архітектурно-будівельної діяльності: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна». Київ, 2017. 196 с.

227. Савченко А. С. Незавершене та самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харківський національний університет внутрішніх справ. Харків, 2012. 204 с.
228. Савченко С. В. Співвідношення приватних і публічних інтересів: досвід України. *Форум права*. 2013. №3. С. 520-528.
229. Самочинне будівництво. Правовий статус. Узаконення / за заг. ред. М. К. Галянтича. Київ: Юрінком Інтер, 2023. 444 с.
230. Свириденко Г. В. Правомірна поведінка: теоретико-прикладні засади: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2017. 215 с.
231. Серьогіна Д. О., Пушкар Т. А., Жовтяк Г. А. Вплив будівельної галузі на соціально-економічний розвиток територій. *Науковий вісник Національної академії статистики, обліку та аудиту*. 2021. №1-2. С. 59-65.
232. Сидор В. Д. Теоретичні проблеми розвитку земельного законодавства України: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса, 2012. 499 с.
233. Сироїд Т. Л. Глобальні цілі та порядок денний на період до 2030. *Цілі сталого розвитку в аспекті зміцнення національного та міжнародного правопорядку*: тези доповідей Міжн. наук.-практ. конференції (Запоріжжя-Львів-Одеса-Ужгород-Харків-Чернівці, 27.10.2023). Харків: ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2023. 492 с. URL: https://law.karazin.ua/resources/doks2021/nauka/repositary/Konferentsiia_27-10-2023_Zbirka_tez_oryhinal-maket.pdf (дата звернення: 02.02.2024).
234. Сібільов М. М. До питання про правові засоби сфери приватного права. *Актуальні проблеми приватного права України*: Зб. ст. до ювілею д.ю.н., професора Наталії Семенівни Кузнецової / Відп. ред. Р. А. Майданик та О. В. Кохановська. К. : ПрАТ «Юридична практика», 2014. 654 с.
235. Соколова І. О. Правовий режим: поняття, особливості, різновиди: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». Харків, 2011. 180 с.

236. Спасибо І. А. Можливість набуття права власності на об'єкти самочинного та незавершеного будівництва. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2012. №3. С. 101-108.

237. Степанюк Н., Медведєва О. Вплив об'єктів будівництва на навколишнє середовище. *Наукові записки: зб. наук. пр. Кіровоград: КНТУ*, 2010. Вип. 10, ч. 2. С. 299-301. URL: <http://dspace.kntu.kr.ua/jspui/bitstream/123456789/5420/1/63.pdf> (дата звернення: 10.11.2021).

238. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2006. 202 с.

239. Теорія держави і права : підручник / [О. М. Бандурка, О. М. Головка, О. С. Передерій та ін.]; за заг. ред. д-ра юрид. наук, проф., акад. НАПрН України О. М. Бандурки; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2018. 416 с.

240. Теремецький В. І., Маляр С. А. Правова природа самочинного будівництва як комплексної категорії: питання теорії та практики. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2021. Т. 95. №4. С. 166-178. URL: <http://visnyk.univd.edu.ua/index.php/VNUAF/article/view/432> (дата звернення: 16.09.2023).

241. Терещенко В. Ю. Цивільно-правові наслідки самочинного будівництва: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса, 2015. 204 с.

242. Термінологічний словник-довідник з будівництва та архітектури : навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / Р. А. Шмиг, В. М. Боярчук, І. М. Добрянський, В. М. Барабаш; за заг. ред. Р. А. Шмига. Львів: [б.в.], 2011. 220 с.

243. Ткаченко В. С. Цивільно-правове регулювання відносин із самочинного будівництва: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харківський національний університет внутрішніх справ. Харків, 2019. 211 с.

244. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: Навчальний посібник. К.: Аграрна наука, 2002. 280 с.
245. Троцька А. І. Відображення ідей римського права у вітчизняній філософсько-правовій думці: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.12 / Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2017. 181 с.
246. Філософія: підручник для студентів і курсантів вищих закладів освіти III-IV рівнів акредитації / авт. кол.; за ред. О. В. Рябініної, Л. І. Юрченко. – Х.: Видавництво Іванченка І. С., 2021. 286 с.
247. Філософський енциклопедичний словник/ НАН України, Ін-т філософії імені Г. С. Сковороди; [редкол.: В. І. Шинкарук (голова) та ін.]. Київ: Абрис, 2002. VI, 742 с.
248. Фоміних В. І. Земля і земельні ресурси в системі суспільних відносин. *Агросвіт*. 2011. №19. С. 41–45.
249. Халабуденко О. А. Речі і речові права: від римського права до сучасного праворозуміння. *Речове право: пріоритети та перспективи*. Матеріали Київських правових читань. Київ, 22.03.2019 / Р. А. Майданик, Я. М. Романюк та ін.; відп. ред. Р. А. Майданик. К.: Алерта, 2019. 266 с.
250. Харитонova Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики : монографія / Т. Є. Харитонova. Одеса. Юридична література, 2016. 424 с.
251. Хаустова В. Є., Омаров Ш. А. Концепція сталого розвитку як парадигма розвитку суспільства. *Проблеми економіки*. 2018. №1 (35). С. 265-273. URL: https://www.problecon.com/export_pdf/problems-of-economy-2018-1_0-pages-265_273.pdf (дата звернення: 25.06.2024).
252. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. 5-те вид., стереотипне. К. : Юрінком Інтер, 2018. 976 с.
253. Цивільне право України: підручник [Текст]: в 2 т. Т. 1 / кол. авторів; за ред. Г. Б. Яновицької, В. О. Кучера. Львів: «Новий Світ-2000», 2014. 444 с.

254. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 №435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №40. Стаття 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n2021>

255. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Т. 5: Право власності та інші речові права / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Серія «Коментарі та аналітика». Х. ФОП Лисяк Л. С., 2011. 624 с.

256. Цивільний кодекс УСРР 1922 р. *Кодифікація цивільного законодавства на українських землях*: Т. 2 / Уклад. Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / за ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. К.: Правова єдність, 2009. 1225 с.

257. Цивільний кодекс Української РСР 1963 р. *Кодифікація цивільного законодавства на українських землях*: Т. 2 / Уклад. Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / за ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. К.: Правова єдність, 2009. 1225 с.

258. Ціленко В. А. Господарсько-правове забезпечення державної будівельної політики: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.04 / Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. Харків, 2018. 212 с.

259. Ціленко В. А. Правове регулювання будівельної діяльності: склад будівельних правовідносин. *Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*. Сер.: Економічна теорія та право. 2014. №2. С. 225-235.

260. Шимон С. І. Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин : дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2014. 450 с.

261. Що потрібно знати про модульні житлові будинки. URL: <https://barn.com.ua/modulni-zyli-budynky> (дата звернення: 15.07.2023).

262. Щодо накладання штрафних санкцій за самовільне будівництво: Лист Державної архітектурно-будівельної інспекції України від 30.07.2013

№ 40-19-3697. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/FIN89002> (дата звернення: 29.07.2024).

263. Штанько А. О. Правопорушення як вид правової поведінки: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Київський національний університет внутрішніх справ. Київ, 2009. 272 с.

264. Яценко Д. М. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови: автореф. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2010. 16 с.

265. Armen A. Alchian. Property Rights. URL: <https://www.econlib.org/library/Enc/PropertyRights.html> (дата звернення: 28.07.2024).

266. Global Sustainable Development Report 2023. Key Messages. URL: https://sdgs.un.org/sites/default/files/2023-09/GSDR%202023%20Key%20Messages_1.pdf (дата звернення: 12.08.2024).

267. Закон о основама својинскоправних односа («Сл. лист СФРЈ», бр. 6/80 и 36/90, «Сл. лист СРЈ», бр. 29/96 и «Сл. гласник РС», бр. 115/2005). URL:

<https://www.mpravde.gov.rs/files/Z%D0%B0k%D0%BE%D0%BE%D0%BE%D0%BE%D0%B0m%D0%B0%20sv%D0%BE%D1%98insk%D0%BEpr%D0%B0vni%D0%BE%D0%BE%D0%B0%201.pdf> (дата звернення: 12.08.2024).

268. Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník. URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89?text=1084> (дата звернення: 05.08.2024)

269. Zakon o stvarnim pravima («Sl. novine FBiH», br. 66/2013, 100/2013 i 32/2019 - odluka US). URL: <https://www.paragraf.ba/propisi/fbih/zakon-o-stvarnim-pravima.html> (дата звернення: 05.08.2024).

270. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (28.10.1996) №N 91/96, Nedavni Ispravak № 94/17. URL: <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima> (дата звернення: 05.08.2024).

271. Zakon o svojinsko-pravnim odnosima. koji je donijela Skupština Crne Gore 23. saziva, na sjednici prvog vanrednog zasijedanja u 2009. godini, dana 26.

februara 2009. godine. Broj: 01-880/2. URL: <https://www.gov.me/dokumenta/897e0f93-1107-4f86-a96a-55d1f09636bd> (дата звернення: 12.08.2024).

Закон України**«Про внесення змін до законодавства України щодо удосконалення правового регулювання відносин стосовно самочинного будівництва»**

Верховна Рада України **п о с т а н о в л я є :**

I. Внести до Цивільного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 40, стаття 356 із наст. змін.) такі зміни:

1) в абзаці першому частини першої статті 181:

сполучник «та» замінити на сполучник «або»;

2) частину першу статті 376 викласти в такій редакції:

«1. Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці особою за відсутності в неї права на відповідну земельну ділянку або якщо право на земельну ділянку набуто особою не для цієї мети, або без належно затвердженого проекту або виданого будівельного паспорта, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил, у тому числі з істотним відхиленням від проекту»;

3) частину третю статті 376 викласти в такій редакції:

«3. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що набута особою не для цієї мети, за умов:

1) набуття самочинним забудовником на момент звернення до суду з позовом про визнання за ним права власності на самочинно збудоване

нерухоме майно, права на земельну ділянку, на якій здійснене самочинне будівництво, в обсязі, який дозволяє здійснити відповідне будівництво;

2) відсутності порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва;

3) згоди землевласника (землекористувача);

4) відсутності істотних порушень будівельних та інших норм і правил.

Суд при цьому бере до уваги, чи є забудовник добросовісним».

4) частину п'яту виключити.

II. Внести до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 34, стаття 343 із наст. змін.) такі зміни:

1) абзац другий частини другої статті 36 викласти в такій редакції:

«Подання замовником інших документів, крім направлення повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до частини першої цієї статті, не вимагається»;

2) частину другу статті 36 доповнити новим абзацом такого змісту:

«Право на початок виконання будівельних робіт на підставі поданого повідомлення вважається набутим з дати внесення/включення відомостей про набуття такого права до Реєстру будівельної діяльності, а щодо об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю» - з дати реєстрації у журналі реєстрації повідомлень».

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Нікітенко В. В. Межі здійснення права на забудову як вимір правомірності будівництва. *Нове українське право*. Вип. 5. 2023. С. 25–31. DOI <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.5.4>

2. Нікітенко В. В. Самочинне будівництво як зловживання правом на забудову. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 11. С. 174–176. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-11/38>

3. Нікітенко В. В. Поняття цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва. *Київський часопис права*. 2024. № 2. С. 76–82. DOI <https://doi.org/10.32782/klj/2024.2.11>

4. Нікітенко В. В. Баланс інтересів при легітимації самочинно збудованого нерухомого майна. *Науковий часопис Українського державного університету імені Михайла Драгоманова*. Серія 18. Право. 2024. № 43. С. 40–48. DOI <https://doi.org/10.31392/NPU-nc.series18.2024.43.06>

Наукові праці, в яких відображена апробація матеріалів дослідження:

5. Нікітенко В. В. Обмеження здійснення орендарем права на забудову земельної ділянки у зв'язку з дією в Україні воєнного стану. *Регламентация договорних відносин в умовах воєнного стану*: збірник матеріалів науково-практичного семінару для молодих вчених, аспірантів та студентів (м. Київ, 05 жовтня 2023 р.). Одеса: Видавництво «Юридика», 2023. 140 с. С. 105 – 108.

6. Нікітенко В. В. Об'єкт самочинного будівництва як самостійний об'єкт нерухомого майна. *Стан і засади реформування цивільного та житлового законодавства України*: матеріали XXII наук.-практ. конф., присвяч. 102-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР, ректора Харківського юридичного інституту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (Харків, 9 лют. 2024 р.). – Харків : ЕКУС, 2024. – 294 с. С. 219 – 222.

7. Нікітенко В. В. Істотне порушення будівельних норм і правил як ознака самочинного будівництва. *Трансформація правової системи України: виклики сучасності* : матеріали II Всеукр. наук.-практ. конф., м. Київ, 17 грудня 2024 р. – Київ : Вид-во УДУ імені Михайла Драгоманова, 2024. – 514 с. С. 165–168. DOI: https://doi.org/10.31392/UDU-Vn-pk_NNIPiP_2024



**БОЯРСЬКА МІСЬКА РАДА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

вул. М. Грушевського, 39, м. Боярка, Київська обл., 08150, тел.: (067)204-09-95

E-mail:mailer@mistoboyarka.gov.ua, код ЄДРПОУ 36263776

від 28.02. 2025 № 02-19/204-25

на № від 2025

АКТ

**впровадження результатів дисертаційного дослідження
Вікторії Вікторівни НІКІТЕНКО
на тему: «Цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва»
на здобуття наукового ступеня доктора філософії
зі спеціальності 081 Право**

Виконавчий комітет Боярської міської ради, реалізуючи повноваження органу місцевого самоврядування у галузі будівництва, своїми основними завданнями має забезпечення реалізації державної політики у сфері містобудування та архітектури, забезпечення додержання законодавства у сфері містобудування та архітектури, державних будівельних норм, стандартів і правил, регіональних правил забудови, затвердженої містобудівної документації, здійснення контролю за їх реалізацією.

Ознайомившись із дисертаційним дослідженням Вікторії Нікітенко на тему: «Цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва», вважає, що воно є актуальним в умовах сьогодення, а його результати мають практичне значення.

Зокрема, окремі результати дисертаційного дослідження, а саме щодо критеріїв істотності порушення будівельних норм і правил при самочинному будівництві (суттєвий негативний вплив на життя і здоров'я людини, природні якості землі, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, навколишнє середовище, власне – на об'єкт будівництва, його міцність, безпечність, якість, суспільні та/чи приватні інтереси, права інших осіб), впроваджені при ухваленні низки рішень про вжиття заходів щодо недопущення самочинного будівництва в Боярській міській територіальній громаді, а також при розроблені пропозицій щодо удосконалення законодавства України у сфері містобудівної діяльності.

Міський голова



Олександр ЗАРУБІН



УКРАЇНА

**Комунальне підприємство «Бюро технічної інвентаризації
Києво-Святошинської районної ради Київської області»**

08137, Київська обл., Бучанський район,
с. Софіївська Борщагівка,
вул. Боголюбова, 11-А, прим. 63

тел. 067 326 00 96
e-mail: *btigov.com@gmail.com*

Вих. 98 від 26.02.2025

АКТ

впровадження результатів дисертаційного дослідження

Нікітенко Вікторії Вікторівни

**на тему: «Цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва»
зі спеціальності 081 Право**

Комунальне підприємство «Бюро технічної інвентаризації Києво-Святошинської районної ради Київської області», предметом статутної діяльності якого виступає технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна, яке належить на праві власності фізичним та юридичним особам, розглянувши дисертацію Вікторії Нікітенко на тему: «Цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва», вбачають корисне практичне значення її окремих результатів для діяльності комунального підприємства.

Так, при наданні послуг щодо підготовки, виготовленні та видачі технічної документації на об'єкти нерухомого майна, враховуються висновки дисертантки щодо тлумачення поняття «самостійний об'єкт нерухомого майна», яке наведене у Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 р. №488, зокрема інтерпретації особистих характеристик та функціонального призначення такого об'єкта, його статусу як головної речі та самостійного об'єкта цивільно-правових відносин.

Генеральний директор



Олексій НЕСТЕРЕНКО



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ МИХАЙЛА ДРАГОМАНОВА

01601, м. Київ, вул. Пирогова, 9

Телефон: 234-11-08

E-mail: rector@udu.edu.ua; код ЄДРПОУ 44807628

23.04.25 № 302

Довідка

про впровадження результатів дисертаційного дослідження

Нікітенко Вікторії Вікторівни на тему:

«ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ОБ'ЄКТІВ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА»

Провідні наукові положення і результати дисертаційного дослідження **Нікітенко Вікторії Вікторівни**, присвяченого проблемі правового режиму об'єктів самочинного будівництва, використовувалися у навчальному процесі Українського державного університету імені Михайла Драгоманова впродовж 2022-2025 н. р.

Представлені в роботі теоретичні матеріали щодо юридичної природи самочинного будівництва та законодавчі пропозиції щодо вдосконалення цивільно-правового регулювання відносин у сфері містобудівної діяльності були використані у навчальному процесі підготовки юристів, пройшли апробацію авторські методичні матеріали, зокрема, методичні рекомендації були використані у процесі викладання навчальних дисциплін, а саме: «Цивільне право», «Адміністративне право» здобувачам вищої освіти Навчально-наукового інституту права та політології.

Впровадження матеріалів дослідження Нікітенко Вікторії Вікторівни у навчальний процес Українського державного університету імені Михайла Драгоманова сприяло розширенню джерельної бази, методичних і наукових підходів до викладання модулів відповідних навчальних дисциплін і позитивно вплинуло на якість підготовки здобувачів спеціальності Право.

Основні теоретичні положення та практичні результати дисертаційної роботи Нікітенко Вікторії Вікторівни обговорювались на засіданнях кафедр теорії та історії держави і права, правознавства та галузевих юридичних дисциплін Навчально-наукового інституту права та політології Українського державного університету імені Михайла Драгоманова й оцінені як такі, що несуть теоретико-практичну цінність дослідження, є значимими для юридичної науки та практики і заслуговують на впровадження у навчально-виховний процес вищих навчальних закладів.

Довідка дана для подання в спеціалізовану вчену раду Українського державного університету імені Михайла Драгоманова.

Проректор з наукової роботи

Григорій ТОРБІН

Директор Навчально-наукового інституту
права та політології

Павло ГОРІНОВ

