

УДК 347.454


DOI: <https://doi.org/10.32631/v.2021.4.14>

Владислав Іванович Теремецький,

доктор юридичних наук, професор,

Західноукраїнський національний університет (м. Тернопіль),

кафедра цивільного права і процесу (професор);


 <https://orcid.org/0000-0002-2667-5167>,

e-mail: vladvokat333@ukr.net;

Станіслав Анатолійович Маляр,

адвокат,

Інститут екології, економіки і права (м. Київ);

 <https://orcid.org/0000-0003-3136-853X>,

e-mail: st.malyar@gmail.com

**ПРАВОВА ПРИРОДА САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА
ЯК КОМПЛЕКСНОЇ КАТЕГОРІЇ: ПИТАННЯ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ**

У статті досліджено правову природу самочинного будівництва у співставленні публічного інтересу щодо забезпечення сталості цивільного обороту, введення до нього якомога більшої кількості майна шляхом усунення певних дефектних правових режимів, а також приватних інтересів власників земельних ділянок, забудовників та інших учасників цивільного обороту (замовників, підрядників, пайових інвесторів тощо). Викремлено підхід до визначення сутності самочинного будівництва як способу набуття права власності на певне нерухоме майно, яке має окремі дефекти у процедурі легітимації, а також із точки зору поведінкового та об'єктового сприйняття вказаного правового явища.

Ключові слова: самочинне будівництво, земельна ділянка, діяльність, об'єкт, право власності, власник.

Оригінальна стаття

Постановка проблеми

Суспільство завжди стоїть перед питанням вирішення правомірної поведінки в діяльності своїх учасників і заохочення такої, що створює умови для відповідних вчинків останніх, забезпечує сталість суспільних відносин (змістовна сутність досягнутого публічного інтересу). Питання введення в обіг якомога більшої кількості об'єктів, приведення у відповідність до закону їх обігу, виведення таких із правового режиму напівлегальності та обмеженості завжди слугують розвитку суспільних відносин (об'єктна сутність досягнутого публічного інтересу). З огляду на це, незалежно від об'єктової чи змістовної сутності досягнутого публічного інтересу, відповідні суспільні відносини

потребують належних заходів реагування від суспільства через створення правових конструкцій, що віднаходять компромісний варіант вирішення конфлікту приватних інтересів учасників подібних взаємин та викладеного публічного інтересу суспільства стосовно забезпечення публічного порядку та створення умов для динамічності цивільного обороту.

Таким компромісним варіантом вирішення наведеного конфлікту інтересів як у змістовній, так і в об'єктивній його природі є самочинне будівництво як правовий інститут, що знаходиться на межі правового регулювання відразу декількох галузей права, серед яких цивільне, земельне, господарське, адміністративне, у розрізі містобудівної діяльності тощо. Крім того, питання врегулювання самочинного будівництва є досить витребуваним відповідною судовою практикою, про що свідчать узагальнення та судові рішення вищих спеціалізованих судів і Верховного Суду, де досліджена практика застосування наведених норм у розрізі різних видів будівництва нерухомого майна, критерію пов'язаності такого правового режиму із правовою долею земельної ділянки, правового статусу ініціатора процедури визнання подібного правового режиму та виникнення прав щодо цього майна, комплексу прав осіб, які здійснили самочинне будівництво, тощо¹.

Отже, актуальність теми дослідження правової природи самочинного будівництва як комплексної категорії з огляду на теоретичні напрацювання та наявну правозастосовну практику є неспростовною, оскільки коло питань щодо правового режиму такого об'єкта цивільних правовідносин, земельної ділянки, яка безпосередньо з ним пов'язана, змісту поведінки уповноваженої особи у розрізі її нормативного підґрунтя та деяких суміжних питань потребують додаткового з'ясування.

Стан дослідження проблеми

Дослідження останніх напрацювань правового режиму самочинної забудови свідчить про комплексний підхід до розуміння цієї правової категорії, де 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

¹ Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва) : Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6 // База даних (БД) «Законодавство України» / Верховна Рада (ВР) України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12> (дата звернення: 21.11.2021).

(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.

Зокрема, серед численних напрацювань необхідно виокремити: колективну публікацію «Захист житлових прав у контексті законодавства та судової практики України», в якій розглядаються проблеми відновлення, визнання житлових прав та відшкодування у разі їх порушення, а також житлові спори щодо примусового виселення із житла, набуття права на житло, схоронності житлового фонду тощо [1]; публікацію О. Череміса «Земельне правопорушення у сфері містобудування як підстава юридичної відповідальності», в якій розглядається самочинне будівництво з огляду на сутність земельного правопорушення у сфері містобудування [2]; публікацію О. Квасніцької «Теоретичні та практичні аспекти забудови територій: господарсько-правовий аспект», де питання самовільного будівництва розкривається через господарсько-правову природу забудови як різновиду містобудівної діяльності [3]; публікацію В. Захарчука «Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво за кримінальним правом України», в якій з'ясовано кримінально-правові наслідки вчинення дій, пов'язаних із самовільним зайняттям земельної ділянки та самовільним будівництвом [4].

У цивільно-правовому вимірі самочинне будівництво було досліджене І. Спасибо, яка здійснила інтерпретацію сутності розглянутого поняття через природу суб'єктивного цивільного права як можливості поведінки суб'єкта у межах визначених обставин [5], А. Савченко, котра здійснила комплексне порівняльне дослідження об'єктові природи незавершеного та самочинного будівництва [6], В. Терещенком, який значну увагу приділив правовим наслідкам самочинного будівництва з огляду на соціально-економічну та правову сутність наведеного явища [7], В. Ткаченком, котрий різнобічно висвітлив цивільно-правове регулювання відносин із самочинного будівництва [8].

Водночас з урахуванням динаміки відносин у сфері самочинного будівництва та безпосереднього правозастосування виникає питання щодо додаткового дослідження сутності цієї правової категорії у площині сучасного розвитку суспільства з використанням наявної судової практики та досвіду інших країн.

Мета і завдання дослідження

Метою статті є дослідження цивільно-правової природи самочинного будівництва як комплексної правової категорії, що ввібрала в себе нормативне підґрунтя цивільного, земельного, містобудівного законодавства, із використанням напрацювань вітчизняної правозастосовної практики та досвіду окремих країн.

Для досягнення поставленої мети у статті виконано такі *завдання*: окреслено правову природу самочинного будівництва як засобу подолання конфлікту приватного та публічного інтересу; визначено сутність цього поняття як способу набуття права власності, а також його поведінкову та об'єктову природу; проаналізовано моделі сприйняття самочинного будівництва в деяких країнах; визначено склад та значення юридичних фактів, що спричиняють відповідні правові наслідки в межах таких відносин; здійснено докладний аналіз судової практики, за результатами чого запропоновано власне бачення вирішення юридичних ситуацій щодо врегулювання суспільних відносин стосовно самочинного будівництва залежно від правового статусу суб'єктів, які претендують на його легітимацію, чи правового режиму такого майна.

Наукова новизна дослідження

Зроблено висновок, що правовий інститут самочинного будівництва є комплексною категорією, яка покликана забезпечити усунення певних дефектів у діяльності учасників цивільного обороту, що є саме по собі корисним для суспільного порядку. Такого висновку ми дійшли в результаті дослідження теоретичних напрацювань, аналізу судової практики та досвіду окремих країн, що дало можливість запропонувати власні бачення вирішення колізійних ситуацій у цій сфері.

Виклад основного матеріалу

У правовому вимірі самочинне будівництво як правова категорія сформувалося досить давно і має вже певний шлях становлення в Україні. Переважна кількість досліджень природи самочинного будівництва в контексті цивільно-правового регулювання пов'язана з легітимацією такого специфічного об'єкта цивільних правовідносин, що кореспондується з ознаками нерухомого майна [9; 10]. Ця позиція є цілком слушною з огляду на те, що в межах Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) самочинне будівництво розглядається саме як екстраординарний спосіб набуття права власності на нерухоме майно (ст. 376)¹.

Загальноприйнятий підхід до сутності способу набуття права власності як послідовності дій, що опосередковує досягнення визначеної мети, у нашому випадку легітимації права на нерухоме майно, цілком узгоджується з наведеним унормуванням самочинного будівництва.

У законодавстві Німеччини та Австрії питання самочинного будівництва безпосередньо урегульовано нормами спеціального

¹ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 21.11.2021).

законодавства щодо реалізації права забудови, де з'ясовуються обставини легітимації поведінки уповноваженої особи на створення об'єкта нерухомості (Положення про спадкове право забудови Німеччини, Закон про право забудови Австрії). Подібна наукова та правотворча позиція цілком узгоджується із сутністю такого речового права, як право забудови чужої земельної ділянки (суперфіцій).

У законодавстві Франції (ст. 553 Цивільного кодексу Франції) відтворена позиція, за якою встановлена презумпція створення будь-яких об'єктів саме власником на власній земельній ділянці, що може бути спростована лише через наявність певних зобов'язальних відносин щодо земельної ділянки (її частини), у межах яких створюється об'єкт нерухомого майна іншою особою на цій земельній ділянці (її частині). При цьому вказані норми французького законодавства містять виняток щодо застосування набувальної давності за таких обставин щодо певних об'єктів, які знаходяться на земельній ділянці. За таких умов можна говорити про речово-правову природу виникнення правового режиму самочинного будівництва, що здійснене власником, та зобов'язально-правову природу відповідно, якщо самочинне будівництво проведене на такій земельній ділянці іншою особою.

Отже, у розумінні природи самочинного будівництва з урахуванням наведеного необхідно визначити співставлення інтересів власника земельної ділянки, який має абсолютне речове право, та інтересів забудовника, що реалізує обмежені права на земельну ділянку в рамках відповідного речового або зобов'язального права.

Вітчизняний законодавець розмістив ст. 376 ЦК України (самочинне будівництво) саме у главі 27 «Право власності на землю (земельну ділянку)» через надання пріоритету реалізації повноважень власника на земельну ділянку, тим самим узгодивши наведене вище щодо встановлення презумпції створення об'єктів нерухомого майна в межах власної земельної ділянки. Така позиція дотримана й у цивільно-правовій науці, де визначальним чинником виникнення права на самочинне будівництво має бути саме право на земельну ділянку й поведінка суб'єкта останнього [5, с. 102].

Щодо юридичного складу, за формування якого постає питання виникнення права власності на об'єкт самочинного будівництва, то прийнято у його складі виокремлювати юридично значущий факт – судові рішення, яке сприймається як безпосередня підстава виникнення права власності на об'єкт самочинного будівництва чи без наділення його таким правовим наслідком [5, с. 101].

Водночас, на думку В. Ткаченко, судові рішення є не єдиним засобом легалізації об'єктів самочинного будівництва. Однак позасудовий порядок таких дій ученим допускається лише у виняткових

випадках, зокрема при застосуванні адміністративної процедури за відсутності порушення земельного законодавства, а також при здійсненні заходів щодо отримання дозвільних документів на виконання будівельних робіт за визначених умов [8, с. 13]. З урахуванням положень чинного загального та спеціального законодавства з такою думкою слід погодитись.

У будь-якому випадку наявність правового режиму самочинного будівництва без вирішення питання легітимації його суб'єкта через судову або адміністративну процедуру позбавлене позитивної перспективи. Більше того, наявність відповідної реєстрації речового права на підставі такого рішення суду не спростовує подібний правовий режим, на що вказує судова практика. Йдеться про Постанову Касаційного господарського суду Верховного суду від 9 грудня 2020 р. у справі № 922/476/20¹. Тим самим підкреслюється сутність самочинного будівництва як спеціального правового режиму, який за певного юридичного складу дає можливість легітимувати правове положення суб'єкта, який здійснив чи завершив таку діяльність.

З точки зору сутності самочинного будівництва як різновиду за будови наявний підхід до цього поняття як виду відповідної господарської діяльності, у першу чергу містобудівної [3, с. 68]. У цивілістиці сприймається конкретизація змісту такої діяльності з огляду на місце її проведення, обсяг та якісні характеристики. Так, пропонується розмежовувати будівельну діяльність, що характеризується як самочинне будівництво, яке спрямоване на зведення, ремонт різної природи, реконструкцію нерухомості незалежно від місця його виконання (широке розуміння) та коло будівельних робіт, що мають виконуватися лише в межах виділеного будівельного майданчика, а також спрямовані на виникнення нового об'єкта нерухомості [11, с. 40–41]. Аналіз нормативного закріплення сутності самочинного будівництва у контексті ст. 376 ЦК України дає привід для однозначного висновку на користь саме вузького розуміння такої діяльності, оскільки йдеться про створення нового об'єкта нерухомості. Більше того, судова практика чітко стоїть на позиції несприйняття широкого розуміння будівельної діяльності, яка може бути диференційованою як самочинне будівництво, на прикладі справ щодо реконструкції житла, тимчасових споруд, самочинно збудованих приналежностей до основної речі (п. 7 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30 березня

¹ Постанова Касаційного господарського суду Верховного суду від 09.2.2020 : справа № 922/476/20 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93558933> (дата звернення: 21.11.2021).

2012 р. № 6)¹. Щодо приналежностей основної речі слухним є унормування будівельної діяльності, що є предметом розгляду, в положеннях Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж² та Житлового кодексу України на прикладі ст. 100 (переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення)³.

Вочевидь, наведений перелік будівельної діяльності, на яку не поширюється природа самочинного будівництва, не є вичерпним. Така думка ґрунтується на сутності правового режиму подібного будівництва, де визначальним є зв'язок із правомірністю чи неправомірністю використання земельної ділянки. На користь такого висловлювання вказує і п. 20 наведеної Постанови спеціалізованої судової інстанції, де самочинне будівництво як різновид будівельної діяльності поширюється на такі категорії, як нове будівництво, реконструкція зі зміною площі та заняттям земельної ділянки, прибудови та надбудови об'єкта нерухомості, де останні пов'язані з правовим використанням землі. Слушним у контексті викладеного є поширення правового режиму самочинного будівництва Постановою Касаційного господарського суду Верховного суду від 11 листопада 2020 р. у справі № 910/7141/13⁴ також і на прибудову до об'єктів

¹ Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва) : Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12> (дата звернення: 21.11.2021).

² Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж : Наказ М-ва регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24.06.2011 № 91 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0830-11> (дата звернення: 21.11.2021). Втратив чинність.

³ Житловий кодекс Української РСР : Закон УРСР від 30.06.1983 № 5464-X // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> (дата звернення: 21.11.2021).

⁴ Постанова Касаційного господарського суду Верховного суду від 11.11.2020 : справа № 910/7141/13 // Єдиний державний реєстр судових

нерухомості зі спеціальним правовим режимом, як-то має місце щодо прибудови до пам'ятки архітектури.

Інший підхід до сутності самочинного будівництва як об'єкта будується на формулюванні у ч. 1 ст. 376 ЦК України цього поняття через збудований житловий будинок, будівлю, споруду, інше нерухоме майно, що в межах їх створення допускають дефект відповідної діяльності: 1) порушення земельного законодавства в частині використання земельної ділянки за відповідним призначенням; 2) недотримання правил у сфері містобудування (відсутність відповідного документа на проведення робіт, належно затвердженого проєкту або наявність істотних порушень будівельних норм і правил). Водночас з урахуванням змісту ч. 2 ст. 376 ЦК України самочинне будівництво не визнається об'єктом цивільних правовідносин лише внаслідок проведення такої будівельної діяльності. Для легітимації її результату в контексті об'єктової природи самочинного будівництва теж виникає потреба здійснення відповідної судової або позасудової (адміністративної) процедури із дотриманням порядку введення в цивільний оборот такого виду майна. При цьому, як було вказано вище, у контексті змісту Постанови Касаційного господарського суду Верховного суду від 9 грудня 2020 р. у справі № 922/476/20¹ судове рішення або адміністративне рішення саме собою не змінює правового режиму самочинного будівництва, що окреслює правову природу створення відповідного нерухомого майна.

На користь того, що самочинне будівництво не сприймається безпосередньо як окремий об'єкт нерухомого майна до здійснення його легітимації через судову чи позасудову процедуру, свідчить Постанова колегії судів у складі Третньої судової палати Касаційного цивільного суду Верховного суду від 25 березня 2020 р. у справі № 715/1347/14-ц². У наведеному судовому рішенні відмовлено в задоволенні позову про поділ майна, що охоплюється правовим режимом самочинного будівництва, яке здійснене суб'єктом при перебуванні у шлюбних відносинах. Відмова у задоволенні вказаного позову обґрунтована тим, що позов про визнання права власності на

рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92887530> (дата звернення: 21.11.2021).

¹ Постанова Касаційного господарського суду Верховного суду від 09.12.2020 : справа № 922/476/20 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93558933>. (дата звернення: 21.11.2021).

² Постанова колегії судів у складі Третньої судової палати Касаційного цивільного суду Верховного суду від 25.03.2020 : справа № 715/1347/14-ц // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88570576> (дата звернення: 21.11.2021).

самочинне будівництво поданий одним із подружжя вже після розірвання шлюбу, тобто право спільної сумісної власності на підставі презумпції, визначеної ст. 60 Сімейного кодексу України¹, на відповідний об'єкт права власності виникнути не могло. Через це об'єктами спільної сумісної власності та, як наслідок, поділу виступають матеріали, які використовувались при зведенні такого самочинного будівництва.

Водночас певною мірою суперечить наведеному судовому рішенню висновок колегії судів у складі Першої судової палати Касаційного цивільного суду Верховного суду, сформульований у постанові від 3 червня 2020 р. у справі № 722/1882/16-ц², щодо відмови в задоволенні позову одного з колишнього подружжя про визнання права спільної сумісної власності на матеріали, які були використані для створення об'єктів самочинного будівництва, на тій підставі, що обрано неправильний спосіб захисту. Обґрунтування вказаної позиції судом апеляційної інстанції, що було підтримано касаційною інстанцією, здійснено з урахуванням змісту п. 4 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 4 жовтня 1991 р. № 7³, у якій за подібних обставин йдеться про застосування такого способу захисту, як відшкодування шкоди іншим учасникам будівництва, які брали участь у будівництві не на підставі угоди про створення спільної власності, яка відповідає законодавству⁴. Наведений підхід суду до вирішення справи щодо поділу спільного майна, представленої матеріалами, які використані при створенні самочинного будівництва, має дефект, відтворений у суб'єктному складі цих відносин. Адже учасниками спільної

¹ Сімейний кодекс України : Закон України від 10.01.2002 № 2947-III // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14> (дата звернення: 21.11.2021).

² Постанова колегії судів у складі Першої судової палати Касаційного цивільного суду Верховного суду від 03.06.2020 : справа № 722/1882/16-ц // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89621184> (дата звернення: 21.11.2021).

³ Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 04.10.1991 № 7 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91> (дата звернення: 21.11.2021).

⁴ Постанова Апеляційного суду Чернівецької області від 08.05.2018 : справа № 722/1882/16-ц // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74398833> (дата звернення: 21.11.2021).

діяльності щодо створення об'єкта самочинного будівництва за розглянутих за вказаною справою обставин виступає подружжя, щодо правового режиму майна якого є спеціальні правові приписи сімейного законодавства, а тому за відсутності договору про спільну діяльність вирішення справи не буде таким однозначним, як у положеннях абзаців 4 та 5 п. 4 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 4 жовтня 1991 р. Тому більш коректним у цьому випадку буде все ж таки підхід, сформульований колегією судів у складі Третьої судової палати Касаційного цивільного суду Верховного суду від 25 березня 2020 р. у справі № 715/1347/14-ц.

Спростування позиції щодо сприйняття самочинного будівництва як самостійного об'єкта нерухомості також відтворене у постанові колегії судів у складі Першої судової палати Касаційного цивільного суду Верховного суду від 4 квітня 2019 р. у справі № 750/4445/17¹, в якій предметом розгляду був спір про виділ частини успадкованого нерухомого майна, щодо якого застосовувався правовий режим самовільного будівництва. При цьому відповідні зміни нерухомості спадкоємцями, що створили правовий режим самочинного будівництва, були здійснені після отримання свідоцтва про право на спадщину, як наслідок, за наведених обставин варіант застосування положень п. 4 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 4 жовтня 1991 р. № 7 є більш коректним. Тому використання правової процедури щодо виділу чи поділу нерухомості, отриманої внаслідок самочинного будівництва, неможливе.

Викладене актуалізує подальшу розробку нормативного підґрунтя суспільних відносин у сфері створення та легалізації результатів самочинного будівництва, на що звернено увагу розробниками проекту Концепції оновлення Цивільного кодексу України [12]. В останній аналізується зміст законодавчого вдосконалення правового регулювання питання легалізації незавершеного будівництва в поєднанні з правовим режимом самочинного будівництва через унесення відповідних змін до Книги третьої ЦК України, дефініції правового режиму принципу єдиної нерухомої речі, що безпосередньо стосується предмета дослідження, а також узгодження положень спеціального законодавства у цій сфері.

¹ Постанова колегії судів у складі Першої судової палати Касаційного цивільного суду Верховного суду від 04.04.2019 : справа № 750/4445/17 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81073162> (дата звернення: 21.11.2021).

Висновки

Викладені міркування дають можливість зробити певні висновки. По-перше, правовий інститут самочинного будівництва є комплексною правовою категорією, покликаною забезпечити компроміс публічного інтересу, незалежно від його об'єктової чи змістовної сутності, суспільства та приватного інтересу низки суб'єктів цивільного права, серед яких як безпосередньо власники земельної ділянки, так і інші учасники цивільного обороту (замовники, підрядники, пайові інвестори тощо).

По-друге, самочинне будівництво сприймається як спосіб набуття права власності на нерухоме майно, що проявляється за екстраординарних обставин, а також як об'єкт чи поведінка суб'єкта, що здійснює чи здійснює таку діяльність.

По-третє, у законодавстві країн Європейського Союзу наявне сприйняття речово-правової (Німеччина, Австрія) та зобов'язально-правової (Франція) моделі правової природи самочинного будівництва. Українське законодавство відтворює ознаки обох моделей у межах ЦК України та спеціальних нормативно-правових приписів.

По-четверте, правостворюючим юридичним фактом для визнання відповідного речового права на самочинне будівництво є судові рішення або рішення адміністративного органу. При цьому задля виникнення права власності судовою практикою в жодному разі не нівелюється наявність порядку введення в цивільний обіг нерухомого майна.

По-п'яте, в судовій практиці та науці цивільного права прийнято диференціювати будівельну діяльність, яка характеризується як самочинне будівництво, де визначальними є місце її проведення, обсяг та якісні характеристики, пов'язаність із правомірним чи неправомірним використанням земельної ділянки.

По-шосте, з огляду на поведінкове чи об'єктове сприйняття правової природи самочинного будівництва здійснено аналіз судової практики судів різних інстанцій, за результатами чого запропоновано власне бачення вирішення юридичних ситуацій щодо врегулювання суспільних відносин щодо самочинного будівництва залежно від правового статусу суб'єктів, які претендують на його легітиміацію, чи правового режиму такого майна.

Також за наслідками дослідження змісту проекту Концепції оновлення ЦК України звернено увагу на перспективи подальших удосконалень правового регулювання цивільних правовідносин стосовно самочинного будівництва.

Список бібліографічних посилань: 1. Teremetskyi V., Avramova O., Svitlychnyy O., Sloma V., Bodnarchuk O., Telestakova A., Kokhan V. Housing Rights Protection in the Context of Legislation and Judicial Practice

of Ukraine. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*. 2021. Vol. 24, Spec. Iss. 1. URL: <https://www.abacademies.org/articles/housing-rights-protection-in-the-context-of-legislation-and-judicial-practice-of-ukraine-11392.html> (дата звернення: 21.11.2021). **2.** Череміс О. О. Земельне правопорушення у сфері містобудування як підстава юридичної відповідальності : дис. ... канд. юрид. наук : 081. Київ, 2021. 247 с. **3.** Квасніцька О. Теоретичні та практичні аспекти забудови територій: господарсько-правовий аспект. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 9. С. 67–71. **4.** Захарчук В. М. Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво за кримінальним правом України : монографія. Хмельницький, 2015. 214 с. **5.** Спасибо І. Можливість набуття права власності на об'єкти самочинного будівництва. *Вісник Академії правових наук України*. 2012. № 3 (70). С. 101–108. **6.** Савченко А. С. Незавершене та самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2012. 21 с. **7.** Терещенко В. Ю. Цивільно-правові наслідки самочинного будівництва : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2015. 20 с. **8.** Ткаченко В. С. Цивільно-правове регулювання відносин з самочинного будівництва : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2019. 21 с. **9.** Кучер В. Правове регулювання поняття «нерухоме майно» за цивільним законодавством України. *Підприємництво, господарство і право*. 2013. № 6. С. 96–99. **10.** Савченко А. Критерії диференціації нерухомого майна в чинному законодавстві України: шляхи вдосконалення. *Підприємництво, господарство і право*. 2013. № 4. С. 114–118. **11.** Ткаченко В. Співвідношення будівельних та правових норм у будівництві в контексті настання відповідальності за їх правопорушення. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 9. С. 40–44. **12.** Концепція оновлення Цивільного кодексу України / А. С. Довгерт, Н. С. Кузнецова, М. М. Хоменко та ін. Київ : АртЕк, 2020. 128 с.

Надійшла до редколегії 30.11.2021



Teremetskyi V. I., Maliar S. A. Legal nature of spontaneous construction as a complex category: questions of theory and practice

The article is devoted to the problems of spontaneous construction in comparing the public interest in ensuring the sustainability of civil turnover, the introduction of as much property as possible through the elimination of certain defective legal regimes, as well as private interests of landowners, developers and some other participants in civil turnover (customers, contractors, equity investors, etc.). The approach to defining the essence of unauthorized construction as a way to acquire ownership of certain real estate, which has certain defects in the identification process, as well as in terms of behavioral and object perception of this legal phenomenon is determined.

It is established that in the legislation of the European Union there is a perception of the property law (Germany, Austria) and the binding legal law (France) model of the legal nature

of spontaneous construction. Ukrainian legislation reproduces the features of both models within the Civil Code of Ukraine and special regulations.

It is emphasized that the law-making legal fact for the recognition of the relevant real right to unauthorized construction is a court decision or a decision of an administrative body. At the same time, in order for the emergence of property rights, the case law does not in any way level the existence of the procedure for putting immovable property into civil circulation.

The judicial practice and the development of the science of civil law are analyzed, on the basis of which it is concluded that the current approach, which differentiates construction activities, endowed with signs of unauthorized construction, where the determinants are the place of its holding, the volume and quality characteristics associated with the lawful or illegal use of land.

Given the behavioral or objective perception of the legal nature of unauthorized construction, an analysis of the case law of courts of various instances, resulting in the own vision of resolving legal situations to regulate public relations for unauthorized construction depending on the legal status of entities claiming to legitimize it, or the legal regime of such property.

According to the results of the study of the content of the draft Concept of renewal of the Civil Code of Ukraine, attention was drawn to the prospects for further improvements in the legal regulation of civil relations in relation to unauthorized construction.

Key words: unauthorized construction, land plot, activity, object, property right, owner.

