

УДК 347.24.25

DOI <https://doi.org/10.32782/klj/2024.2.11>

**Нікітенко В. В.,**

аспірантка

Українського державного університету імені Михайла Драгоманова

## ПОНЯТТЯ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ОБ'ЄКТІВ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

**Анотація.** Дана наукова стаття присвячена актуальним проблемам цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва.

У статті цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва розглядається як галузевий різновид правового режиму з усіма ознаками останнього.

Теоретична структура цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва представлена системою наступних елементів: 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 об'єктів самочинного будівництва; 4) мета.

Відповідно до цивільно-правового режиму об'єкти самочинного будівництва як об'єкти цивільних прав є обмеженими в цивільному обороті.

Визначено поняття цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва як спеціального правового режиму нерухомості обмежувальної спрямованості, що являє собою особливий порядок правового регулювання відносин стосовно таких об'єктів, установлений за допомогою системи правових засобів публічно- та приватно-правового змісту, націлених на захист права власності, забезпечення охоронюваного законом приватного інтересу особи, досягнення його збалансованості із публічним інтересом.

Отже, цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва заснований на загальних засадах та міжгалузевих зв'язках цивільного права, відображає комплексність системи правових засобів його змісту.

**Ключові слова:** цивільно-правовий режим, самочинне будівництво, обмежена оборотоздатність об'єктів, правові засоби, баланс інтересів.

### **Nikitenko V. V. The concept of the civil and legal regime of objects of unauthorized construction**

**Abstract.** This scientific article is devoted to current problems of civil law regime of unauthorized constructions.

The civil and legal regime of objects of unauthorized construction is considered as an industry type of legal regime with all features of the last in this article.

The theoretical structure of the civil and legal regime of unauthorized objects is represented by a system of the following elements: 1) object – own objects of unauthorized construction; 2) subjects – owners and users of land plots, the state in the form of state authorities, which authorized to administration of justice (courts), management in the field of urban planning activities, architectural and construction control and supervision, other persons; 3) content – a system of legal means with which help a special procedure for the legal regulation of property is ensured; 4) purpose.

In accordance with the civil and law regime, the objects of unauthorized construction as objects of civil rights are limited in civil circulation. It is determined the concept of the civil and legal regime of objects of unauthorized construction as a special legal regime of real estate with a restrictive orientation, which is a special order of legal regulation of relations regarding such objects. It is established with the help of a system of legal means of public and private legal content, aimed at protection property rights, ensuring the private interest of a person protected by law, achieving its balance with the public interest.

So, the civil and legal regime of objects of unauthorized construction is based on general principles and inter-sectoral connections of civil law, and it reflects the complexity of the system of legal means of its content.

**Key words:** civil law regime, unauthorized construction, limited turnover of objects, legal remedies, balance of interests.

**Вступ.** Багатоаспектне значення будівництва як матеріально-виробничої, економічно-господарської, соціально- та екологічно орієнтованої діяльності, та його важлива соціально-економічна роль і цінність в житті держави, суспільства і особи, передбачає, що відносини, пов'язані з будівництвом, перебувають під істотним впливом права.

Так, правові засоби, які визначають межі здійснення права на забудову, регламентують будівництво як правомірну діяльність, а правові засоби, які «включаються» до механізму правового регулювання у разі виходу за межі відповідного права, регулюють відносини щодо неправомірного, у тому числі самочинного, будівництва, і є відображенням охоронної функції права.

Об'єктом посягання самочинного будівництва виступають різні суб'єктивні права – права на землю, екологічні, житлові, спадкові тощо. Отож, державний контроль за самочинним будівництвом виявляє себе через особливу систему правових засобів, які утворюють певний правовий режим.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження його теоретико-правових засад та елементів є актуальним науковим завданням для правничої науки, виконання якого започаткували в своїх роботах: М. К. Галянич, В. І. Крат, Ю. В. Мица, А. С. Савченко, І. В. Спасибо-Фатєєва, В. Ю. Терещенко, В. І. Теремецький, В. С. Ткаченко та інші українські вчені. Однак чимало теоретико-практичних питань цивільно-правового режиму самочинного будівництва ще залишаються недостатньо дослідженими і потребують пильної уваги науковців.

З уваги на це метою цієї статті є визначення поняття цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва (далі – ОСБ) та його структури.

**Виклад основного матеріалу.** Правовий режим визначається 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 [1, с. 101]. Д. О. Давидов додає, що такий порядок заснований на поєднанні правових засобів (у тому числі способів правового регулювання), гарантій і принципів, що створює сприятливі (несприятливі) умови для задоволення інтересів суб'єктів права і спрямований на досягнення оптимального соціально-значущого результату, тобто вбачає у змісті правового режиму правові засоби різного рівня, включаючи правові принципи, що формують і визначають цей порядок, який дозволяє отримати бажаний результат при вирішенні конкретних юридичних ситуацій [2, с. 85].

І. О. Соколова розуміє під правовим режимом 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 [3, с. 75-76]. Суть загального правового режиму полягає у тому, що встановлюваний ним порядок регулювання розповсюджується на всіх суб'єктів права, які знаходяться у сфері правового регулювання, 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 [3, с. 132-133].

Отже, юридичне ядро правового режиму складає категорія «правові засоби». Як зазначає І. І. Павлюков, правові засоби, є основними функціонуючими частинами (елементами) дії права, механізму правового регулювання, правових режимів (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; визначають характер

поведінки суб'єктів з точки зору її відповідності чи суперечності вимогам права; стимулюють правомірну поведінку; є елементом механізму правового впливу. Тобто поняття «правові засоби» надає змогу узагальнити всі ті явища (інструменти та процеси), які покликані забезпечувати досягнення поставлених законодавством цілей [4, с. 82-83].

Засіб завжди корелюється з певною метою. Тож мета правового режиму є його істотною ознакою і детермінує вибір оптимального поєднання правових засобів для її досягнення.

Отже, теоретичну структуру цивільно-правового режиму ОСБ можна представити системою наступних елементів:

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 (про це далі).

Цивільно-правовий режим відображає специфіку саме цивільного права як приватного, яка виражена в його засадах, призначенні, предметі, методі, способах і типі правового регулювання.

Особливість приватного права завжди проявляється через забезпечення приватного інтересу [5, с. 13]. Відтак правовий режим сфери приватного права, як його визначає Н. С. Кузнєцова, є цілісною системою регулятивного впливу, що забезпечує загальнодозвільний 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 [6, с. 34].

Забезпечення правом приватного інтересу обумовлює й пріоритетність способу їх цивільно-правового регулювання, яким є дозволяння (дозвіл). Саме на цьому способі, як відомо, ґрунтується диспозитивний метод цивільного права. Разом із тим пріоритет у цивільно-правовому регулюванні суспільних відносин юридичного дозволяння анітрохи не виключає застосування у структурі цивільно-правового режиму інших за своїм характером, імперативних, правових засобів (зобов'язань, заборон, обмежень, примусу, ін.). Таке поєднання правових засобів пов'язане із міжгалузевими зв'язками приватного і публічного права і формує комплексні цивільно-правові режими.

Комплексність як ознака притаманна й цивільно-правовому режиму ОСБ, адже сам інститут самочинного будівництва не є 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 уваги на це ми розділяємо позицію В. І. Теремецького та С. А. Маляра, які відмітили, що самочинне будівництво як правовий інститут знаходиться на межі правового регулювання галузей права, а відтак розуміння цієї категорії має здійснюватися у межах комплексного підходу, де зіштовхуються приватні інтереси власників земельних ділянок, забудовників, інших учасників цивільного обороту, та публічні інтереси соціальної спільноти, визнані державою чи територіальною громадою у сфері забезпечення публічного порядку в межах містобудівної, архітектурної діяльності [7].

Існування міжгалузевих правових інститутів, як вірно зазначає Л. А. Музика, не суперечить існуючому поділу системи права на галузі права та правові інститути, це інший вимір вивчення одного й того самого явища – права. Об'єктивний характер права передбачає існування не лише галузевих, а й міжгалузевих правових інститутів. Визнання інституту міжгалузевим не є причиною виключення певних норм з відповідної галузі права. Такі норми залишаються її частиною і водночас –

частиною міжгалузевого правового інституту [8, с. 23]. Причому при встановленні режиму певного інституту визначальним чинником є не метод правового регулювання, а об'єкт, на який він спрямований, зауважує І. О. Соколова. У формулі інституційного режиму співвідношення способів реалізації права відрізняється від галузевого, що зумовлює можливість існування в межах однієї галузі більш пільгових або більш обмежувальних правових режимів [3, с. 86].

І дійсно, система правового регулювання відносин щодо самочинного будівництва переважною мірою побудована на публічних елементах. Як відмітила 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 [9].

Так, вже сама по собі законодавча заборона утриматися від учинення самочинного будівництва, яка логічно впливає з актів законодавства України, у тому числі ст. 376 ЦК України [10], є публічно-правовим засобом у складі цивільно-правового режиму ОСБ, застосування якого продиктоване протиправністю такого будівництва і закономірною потребою втручання держави у сферу приватного інтересу особи-забудовника.

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

Публічні елементи у цивільно-правовому режимі ОСБ виражені також правовими засобами-санкціями, які передбачають невідгідні для забудовника-правопорушника правові наслідки за вчинення самочинного будівництва.

Так, спільною особливістю режиму будьяких ОСБ є цивільно-правова санкція, що встановлена у ч. 2 ст. 376 ЦК України, згідно з якою особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього [10]. Як слушно зауважила З. В. Ромовська, самовільно збудований будинок – це, безперечно, річ, а заодно і нерухомість, який, однак, не є об'єктом права власності [11, с. 229].

Зазначена санкція тягне за собою інші невідгідні 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 Верховного Суду від 12.04.2023 у справі № 511/2303/19) [12]. 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 Верховного Суду від 30.05.2008 № 7 «Про судову практику у справах про спадкування») [13].

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 [10], та зареєстровано. В інституті державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке є самочинним будівництвом, також виявляється публічний елемент у цивільно-правовому режимі ОСБ.

Виходячи з цього, цивільно-правовий режим ОСБ має обмежувальну спрямованість, оскільки домінуючими в ньому правовими засобами є публічно-правові заборони та санкції як правовий наслідок за їх порушення.

Конструкція «самочинного будівництва» виступає однією зі складових правового режиму нерухомості [14, 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 [15, с. 88]. Причому правовий режим нерухомості є загальним щодо цивільно-правового режиму ОСБ, який є спеціальним.

Специфіка цивільно-правового режиму ОСБ виявляється не тільки у цивільно-пра-

вовій 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, застосуванню до правопорушника такої санкції як знесення самочинно збудованого об'єкта передують обов'язкова публічна процедура за участю посадових осіб та органів державного архітектурно-будівельного контролю. 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 установленій 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 [16].

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 якого він установлений.

Домінування у складі цивільно-правового режиму ОСБ публічних елементів свідчить про вагомий роль публічного права у вітчизняній концепції самочинного будівництва, що цілком зрозуміло через протиправний харак-

тер цього феномена. 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.

Водночас, це не означає, що нівелюється приватноправовий зміст досліджуваного режиму. Його мета має двоїсту природу: система правових засобів спрямована, як на захист права власності і на забезпеченні у відносинах самочинного будівництва охоронюваного законом приватного інтересу особи, об'єктом якого можуть виступати 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, так і на встановлення балансу між приватним та публічним інтересом.

Останнє зумовлене тим, що самочинне будівництво спричиняє соціальний і юридичний дисбаланс між власними інтересами забудовника та публічними і/або приватними інтересами інших осіб, охорона яких є обов'язком держави. У цьому контексті слід згадати практику Європейського суду з прав людини (ЄСПЛ). Аналізуючи її в контексті справ про самочинне будівництво, М. Д. Пленюк дійшла висновку, що у таких справах ЄСПЛ бере до уваги не особисті інтереси майбутнього власника, в тому числі й власника самочинного будівництва, а баланс приватних інтересів та інтересів держави. В аспекті самочинного будівництва важливим є не те, який саме закон порушено, а те, наскільки це порушення є істотним для держави, та наскільки санкція за це порушення є істотною для власника цього будівництва. Такий баланс інтересів завжди лежить в основі «економічних» рішень ЄСПЛ [17].

Важлива місія у встановленні балансу публічних і приватних інтересів у процесі суспільного розвитку покладається на цивільне право, наголосила Н. С. Кузнєцова [5, с. 15]. Однак, під балансом приватних і публічних інтересів, зауважила І. В. Венедіктова, не

завжди варто розуміти обов'язкову рівновагу цих інтересів, оскільки за певних обставин треба встановлювати пріоритет одного інтересу, отже обмежувати інший [18, с. 108].

Тож збалансований підхід слід розвивати й у національному цивільно-правовому режимі ОСБ, спрямовуючи зусилля правотворчої діяльності і правозастосовної практики на оптимізацію взаємодії публічно- та приватно-правових засобів регулювання відносин із самочинного будівництва.

**Висновки.** Підводячи підсумки, можна зазначити, що цивільно-правовий режим ОСБ є спеціальним правовим режимом нерухомості обмежувальної спрямованості, що являє собою особливий порядок правового регулювання відносин стосовно ОСБ, установлений за допомогою системи правових засобів публічно- та приватно-правового

змісту, націлених на захист права власності, забезпечення охоронюваного законом приватного інтересу особи, досягнення його збалансованості із публічним інтересом.

Зазначений режим заснований на загальних засадах і міжгалузевих зв'язках цивільного права, враховує комплексний характер інституту самочинного будівництва та передбачає обмежений цивільний оборот ОСБ як об'єктів цивільних прав. Разом із цим обмежувальна спрямованість цивільно-правового режиму ОСБ не абсолютизує ролі публічних засобів права у відносинах самочинного будівництва, а є стримувальним (превентивним) чинником протиправному будівництву. Незамінна роль у цивільно-правовому режимі ОСБ відведена цивільно-правовим засобам захисту права власності, аналіз яких потребує окремої дослідницької уваги.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Загальна теорія права: Підручник / За заг. ред. М.І. Козюбри. К.: Ваіте, 2015. 392 с.
2. Давидов Д. О. Процесуально-правовий режим: теоретико-прикладні засади: дис.... канд. юрид. наук. Львів, 2019. 236 с.
3. Соколова І. О. Правовий режим: поняття, особливості, різновиди : дис. ... канд. юрид. наук. Спеціальність 12.00.01. Харків, 2011. 180 с.
4. Павлюков І. І. Правові засоби в механізмах правотворення та правозастосування: дис. ... ступ. доктора філософії. Спеціальність 081 Право. Київ, 2023. 222 с.
5. Сучасні тенденції розвитку приватного права як регулятора суспільних відносин. *Рекодифікація цивільного законодавства України: виклики часу* : монографія / за заг. ред. Н. С. Кузнецової. 2-ге вид., доп. та перероб. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2022. 908 с.
6. 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. Кузнецової. Харків : Право. 2011. 680 с.
7. 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. URL: <http://visnyk.univd.edu.ua/index.php/VNUAF/article/view/432>
8. Музика Л. А. Міжгалузеві зв'язки цивільного права: огляд окремих проблем. *Вісник Академії адвокатури України*. Т. 11. № 2. С. 19-30.
9. 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>
10. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n2021>
11. Ромовська З. В. Українське цивільне право. Загальна частина: Академічний курс: Підручник. 3-тє вид., допов. К.: «ВД «Дакор». 2013. 672 с.
12. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110255611>
13. Постанова Пленуму Верховного Суду від 30 травня 2008 року № 7 «Про судову практику у справах про спадкування». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-08#Text>
14. Крат В. Правовий режим самочинного будівництва крізь призму нотаріального посвідчення. *Мала енциклопедія нотаріуса*. № 6(54). 2010. С. 70-74.

15. Зубенко К. В. Цивільний оборот рухомих речей, на які законодавством України поширено правовий режим нерухомості : дис. ... канд. юрид. наук. Спец. 12.00.03. Харків, 2017. 212 с.

16. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

17. Пленюк М. Д. Самочинне будівництво у практиці Європейського суду з прав людини та України: баланс інтересів і принцип пропорційності. С. 63-64. URL: [https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/24\\_05\\_2019/pdf/15.pdf](https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/24_05_2019/pdf/15.pdf)

18. 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.