

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ**  
**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**  
**ВНУТРІШНІХ СПРАВ**

**ТКАЧЕНКО Владислав Сергійович**

УДК 347.132.14(477)(043.3)

**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН**  
**З САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА**

12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;  
сімейне право; міжнародне приватне право

**АВТОРЕФЕРАТ**  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата юридичних наук

**Харків – 2019**

*Дисертацією є рукопис.*

Робота виконана в Харківському національному університеті внутрішніх справ Міністерства внутрішніх справ України.

**Науковий керівник:** доктор юридичних наук, доцент  
**СИНЕГУБОВ Олег Васильович**,  
Харківський національний університет  
внутрішніх справ, декан факультету № 6.

**Офіційні опоненти:** доктор юридичних наук, професор  
**ВЕНЕДІКТОВА Ірина Валентинівна**,  
Харківський національний університет імені  
В.Н. Каразіна, завідувач кафедри цивільно-  
правових дисциплін;

кандидат юридичних наук, професор,  
член-кореспондент Національної академії  
правових наук України,  
**БОРИСОВА Валентина Іванівна**,  
Національний юридичний університет імені  
Ярослава Мудрого, завідувач кафедри  
цивільного права № 1.

Захист відбудеться 23 лютого 2019 р. о 10 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.700.02 Харківського національного університету внутрішніх справ за адресою: 61080, м. Харків, просп. Л. Ландау, 27.

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці Харківського національного університету внутрішніх справ за адресою: 61080, м. Харків, просп. Л. Ландау, 27.

Автореферат розісланий 21 січня 2019 р.

**Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради**

**Є. Ю. Подорожній**

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Актуальність дисертаційного дослідження зумовлена стрімким розвитком законодавчого регулювання будівництва об'єктів нерухомості, великою правозастосовною практикою в цій галузі та значним обсягом об'єктів самочинного будівництва, яке завжди мало значні обсяги та ніколи не було «незначною проблемою» правового простору нашої держави. Починаючи з 2014 року, ця проблема ще більше загострилася через масове переселення осіб внаслідок збройного конфлікту на Сході України. І, хоча, державна політика направлена на розвиток та розв'язання нагальних проблем у сфері житлового будівництва, проте є довготривалою, умовно «бюджетною» та розрахована на вузьке коло осіб. Недостатнє врегулювання житлової сфери, висока вартість житла та низька його якість підсилюють бажання громадян поліпшити свої житлові умови за рахунок власних сил та можливостей, внаслідок чого самочинне будівництво як явище соціальної та правової дійсності активно розростається не лише у великих містах, а й в містечках та населених пунктах, де люди більш радикально підходять до проблеми поліпшення своїх житлових умов, не обмежившись лише самочинним зведенням об'єкта будівництва, а й самовільно захоплюючи земельну ділянку для його зведення.

Тому є актуальним та суспільно-необхідним дослідження правової природи самочинного будівництва в контексті його негативних наслідків. Законодавець надаючи можливість і право одній особі стати власником такого об'єкту нерухомості, нівелює законодавчі приписи щодо його нормативного регулювання, тим самим відступаючи від дотримання прав та законних інтересів інших осіб. Адже, особа, яка здійснила самочинне будівництво – вчинила незаконно. Однак, виникає питання, якщо самочинно зведений об'єкт нерухомості фактично існує, то як повинна здійснюватися правова регламентація відносин за його участі.

В даний час досить злободенними є питання, пов'язані з легалізацією самовільно зведених нерухомих об'єктів. Попри весь науковий та законодавчий доробок у цій сфері, правове регулювання значної частини питань щодо захисту прав та законних інтересів осіб, які порушує самочинно зведений об'єкт, практично не здійснюється та набуває ознак системного явища. Відповідно потребують законодавчого врегулювання питання, які стосуються підстав виникнення права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості.

Актуальність дисертаційного дослідження також обумовлена вибором Україною вектору євроінтеграційного розвитку, що в контексті адаптації національного законодавства до законодавства країн ЄС, вимагає запровадження у будівельній галузі європейських принципів технічного регулювання.

На монографічному рівні самочинне будівництво було предметом наукового дослідження таких вчених, як А. С. Савченко «Незавершене і самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин» (2012 р.),

В. Ю. Терещенко «Цивільно-правові наслідки самочинного будівництва (2015 р.). Масовий характер самочинної забудови зробив наслідки самочинного будівництва актуальним й для інших галузей права, зокрема досліджуваних Р. О. Мовчаном «Кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво» (2009 р.) та В. М. Захарчуком «Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво за кримінальним правом України» (2015 р.). Окремі аспекти даного явища також дослідженні в дисертаційних роботах О. С. Зубкова «Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно» (2010 р.), В. А. Курібла «Господарсько-правове забезпечення якості будівельних робіт» (2011 р.), В. В. Сидоренко «Правові наслідки зайняття земельних ділянок» (2015 р.), І. М. Панченка «Визнання права власності як спосіб захисту цивільних прав» (2016 р.) Незважаючи на безперечну науково-теоретичну цінність наукових висновків зазначених дослідників, потреби сучасного законодавства та практики у сфері наслідків самочинного будівництва не повною мірою вирішені та врегульовані, що вимагає пошуку шляхів удосконалення законодавства, у тому числі правової регламентації захисту прав та законних інтересів осіб, порушених внаслідок самочинно зведеного чи реконструйованого об'єкта нерухомості.

Відповідні обставини свідчать про актуальність вирішення зазначених завдань та обумовили вибір теми дисертаційного дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертацію виконано відповідно до пп. 2.2 та 2.3 Пріоритетних напрямів наукового забезпечення діяльності органів внутрішніх справ України на період 2015–2019 років, затверджених наказом МВС України від 16 березня 2015 р. № 275, та пп. 2.1, 2.2 та 2.5 Пріоритетних напрямів наукових досліджень Харківського національного університету внутрішніх справ на період 2016–2019 років, схвалених Вченою радою Харківського національного університету внутрішніх справ 23 лютого 2016 р. (протокол № 2).

**Мета і завдання дослідження.** *Метою дослідження є обґрунтування теоретичних положень та розробка відповідних рекомендацій з удосконалення правового регулювання наслідків самочинного будівництва.*

Для досягнення зазначеної мети необхідно було вирішити такі завдання:

- визначити стан розвитку норм про самочинне будівництво;
- встановити юридичну природу самочинного будівництва;
- розкрити види об'єктів самочинного будівництва та описати їх особливості;
- дослідити наслідки існування об'єкта самочинного будівництва;
- визначити порядок та умови легалізації самочинно зведеного об'єкта нерухомості;
- з'ясувати підстави та умови знесення самочинно зведеного об'єкта нерухомості;

– визначити суб'єктний склад учасників відносин з приводу об'єкта самочинного будівництва.

*Об'єктом дослідження* є суспільні відносини, які виникають щодо цивільно-правового регулювання самочинного будівництва.

*Предметом дослідження* є цивільно-правові відносини з самочинного будівництва.

**Методи дослідження.** Відповідно до поставлених мети та задач, підґрунтям методології дослідження стали загальнонаукові та спеціальні методи пізнання правових явищ. Зокрема, за допомогою діалектичного методу досліджено правову сутність самочинного будівництва, його особливості як об'єкта нерухомого майна та характерні ознаки (підрозділи 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3). Історико-правовий метод було застосовано для визначення стану розвитку норм про самочинне будівництво та наукових досліджень в цій сфері (підрозділи 1.1, 1.2, 3.1). Порівняльно-правовий метод застосовувався для співставлення близьких за змістом понять, пов'язаних з «визнанням» чи «набуттям» права власності, узаконенням чи легалізацією самочинно створеного об'єкта (підрозділи 1.1, 2.1).

Метод аналізу надав змогу дослідити об'єкти самочинного будівництва крізь призму їх ознак, видової різноманітності та складових елементів (підрозділи 1.3, 2.1, 2.2, 2.3). Метод синтезу дозволив систематизувати правові норми, що регламентують відносини та наслідки самочинного будівництва (підрозділи 1.1, 1.2, 3.1, 3.2).

За допомогою формально-юридичного та конкретно-соціологічного методів було сформульовано правові поняття, визначено юридичні ознаки правових явищ, здійснено аналіз та узагальнення судової практики (підрозділи 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2). Системно-структурний метод використано для визначення підстав перебудови та/або знесення об'єкта самочинного будівництва як правових наслідків його створення (підрозділи 3.1, 3.2).

Науково-теоретичне підґрунтя для виконання дисертації склали праці фахівців у галузі цивільного права, загальної теорії держави і права, інших галузевих правових наук. Положення та висновки дисертації ґрунтуються на положеннях Конституції України, нормативно-правових актів, які регламентують порядок набуття права власності на нерухоме майно. Інформаційною та емпіричною базою дослідження є узагальнення судової практики, довідкові видання, судові рішення з окремих цивільних справ.

**Наукова новизна одержаних результатів.** У межах комплексного дослідження було здійсненою системний теоретико-практичний аналіз цивільно-правового регулювання відносин з самочинного будівництва. У праці обґрунтовано низку положень, узагальнень та висновків, які відповідають критеріям новизни, основними з яких є наступні.

*вперше:*

– аргументовано, що об'єкт самочинного будівництва через спосіб його створення є об'єктом, який не може перебувати в цивільному обороті, але не

є вилученим з нього, так як з об'єктивних підстав ще до нього не потрапив, тобто є «необороздатним» та перебуває в стані привласнення;

– надано визначення, що суспільний інтерес в аспекті самочинного будівництва можна визначити як об'єктивно існуючу та суб'єктивно усвідомлену потребу особи або групи осіб, яка пов'язана із забезпеченням її(їх) нормального безпечного фізичного існування та життєдіяльності, благополуччя, а також життєво важливі матеріальні та моральні цінності;

– аргументовано доцільність надати можливість звернення до суду з позовом здійснити відповідну перебудову або знесення самочинно зведеного (реконструйованого) об'єкта нерухомості безпосередньо особам, чиї права та інтереси порушені внаслідок істотного відхилення від проекту чи/або істотного порушення будівельних норм і правил;

*удосконалено:*

– положення про те, що поняття капітального будівництва доцільно застосовувати лише у вузькому значенні – для відмежування капітальних споруд від тимчасових і визначення класів капітальності будівель. Відповідно норми про самочинне будівництво не поширюються на випадки проведення капітального ремонту, перевлаштування (переобладнання), які є окремими видами ремонтно-будівельних робіт, однак можуть бути елементами реконструкції;

– твердження, що під «визнанням права» на об'єкт самочинного будівництва мається на увазі не власне визнання як результат задоволення позову про визнання, а саме зміна правовідношення, тобто задоволення перетворювального позову. Таке рішення має матеріально-правову дію, яке встановлює суб'єктивне право і є тим юридичним фактом, який завершує фактичний склад, що є підставою виникнення речових прав на нерухомість. Таким чином, можна констатувати, що об'єкт самочинного будівництва безумовно є об'єктом цивільного права, оскільки відноситься до категорії речей, відповідно може бути введений до цивільно-правового обороту шляхом його присвоєння (визнання права власності на нього з подальшою державною реєстрацією останнього);

– положення, що позасудовий порядок легалізації об'єктів самочинного будівництва є виключенням, а не альтернативою, оскільки застосовується до конкретного кола самочинно зведених об'єктів – об'єкти класу наслідків СС1 (незначний), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт;

*дістало подальшого розвитку:*

– положення, що об'єкт самочинного будівництва наділений невід'ємними, істотними рисами, що відображають його природну (технічну) сутність, без якої він навіть не може бути виявлений та визнаний таким. Зазначені в ст. 376 ЦК України ознаки 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 та його існування. Тому ознаки самочинного будівництва, з

юридичної точки зору, одночасно є й підставами для визнання останнього таким;

- положення, що самочинним вважається будівництво хоча і на підставі проекту, але за наявності істотних порушень зазначених норм та правил у самому проекті: а) неправильне оформлення вихідних даних для будівництва та/або б) технічні помилки в дозвільних документах;

- положення, що будівельні норми і правила, державні стандарти, санітарні норми та правила, а також норми пожежної безпеки, яким повинен відповідати будь-який будівельний об'єкт, є техніко-юридичними нормами у сфері будівельної діяльності з притаманними їм особливостями: по-перше, зміст їх диспозиції відбивається в нормативному акті за допомогою технічного припису; по-друге, вони можуть бути виражені математичними знаками, формулами, таблицями, величинами, графічними зображеннями; по-третє, нормативні акти, що містять техніко-юридичні норми є техніко-юридичними актами. Порушення або недотримання положень яких є підставою для визнання об'єкта будівництва самочинним.

**Практичне значення одержаних результатів** дослідження полягає у тому, що вони використовуються та можуть бути використані в:

- науково-дослідній роботі – під час проведення подальших наукових досліджень в галузі набуття права власності на нерухоме майно, зокрема створене з порушенням встановлених законодавством норм та правил;

- законотворчій діяльності – у процесі вдосконалення цивільного та цивільного процесуального законодавства України, що визначає правові підстави набуття права власності чи перебудови/знесення об'єкта самочинного будівництва;

- правозастосовній діяльності – діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, судових органів та правників при розгляді й вирішенні питань, що стосуються правового регулювання створення, існування та наслідків неправомірного зведення об'єкта самочинного будівництва;

- навчально-методичній роботі – при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Цивільний процес» і відповідних спецкурсів; при підготовці підручників і навчальних посібників, а також навчально-методичних матеріалів.

**Апробація результатів дослідження.** Основні положення дисертації доповідались на міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях: «Проблеми подальшого вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав» (Харків, 2017); «Восьмі юридичні диспути з актуальних проблем приватного права» (Одеса, 2018); «Актуальні проблеми приватного права» (Харків, 2018); «Проблеми цивільного права та процесу» (Харків, 2018).

**Публікації.** Основні теоретичні положення та результати дисертаційного дослідження відображено у п'яти статтях, чотири з яких опубліковано в наукових фахових виданнях України, одна – у зарубіжному

науковому виданні, а також у чотирьох тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

**Структура роботи.** Складається зі вступу, трьох розділів, що містять сім підрозділів, висновків до кожного розділу і загальних висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 211 сторінок, з них основного тексту – 189 сторінок. Список використаних джерел налічує 215 найменувань.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, методи, об'єкт і предмет дослідження, його методологічну, теоретичну та емпіричну базу, вказано на зв'язок роботи з науковими програмами, сформульовано основні теоретичні положення, що обумовлюють наукову новизну, теоретичне і практичне значення результатів дослідження.

**Розділ 1 «Загальні положення про самочинне будівництво»** складається з трьох підрозділів.

*Підрозділ 1.1 «Становлення та розвиток норм про самочинне будівництво»* присвячений історико-правовому розвитку законодавчих положень та норм про самочинне будівництво, характеристика яких здійснена поетапно, починаючи з періоду римського права і закінчуючи сучасним станом регламентації процесу будівництва об'єктів нерухомості. У виокремленні періоди досліджено особливості правового регулювання самочинного будівництва та його наслідків. Зазначено, що ще римськими юристами була вироблена правова конструкція легітимної забудови земельної ділянки однієї особи матеріалами і силами іншої особи, суперфіцій. Розвиток норм про самочинне будівництво в цей час можна констатувати через існування своєрідної диференційованої системи стосунків власності, в ході яких будова, яка зведена на земельній ділянці, вважалася її складовою частиною, у зв'язку з чим не визнавалося існування будівлі, як окремого об'єкту власності.

Згодом був закріплений такий спосіб придбання права власності на нерухоме майно як забудова. Право забудови, безумовно, мало багато спільного із суперфіцією, але відрізнялось від останнього тим, що закріплювало основи особливого статусу забудови та характером прав забудовника щодо будівель, а також вже являло собою сукупність не лише земельних, а й цивільних відносин.

Починаючи з 2003 року рецепція інститутів суперфіцію та права забудови мала місце і в національному законодавстві України під час кодифікації цивільного та земельного законодавства.

В роботі акцентовано увагу, що по своїй правовій суті самочинне будівництво є правопорушенням, тому що суб'єктом такого будівництва ігноруються вимоги законодавства щодо проходження погоджувальної процедури з відповідними державними органами як на стадії землевідведення, так і при підготовці чи при проведенні забудови. Однак, у



теорії цивільного права не завжди надають негативну оцінку самочинному будівництву, розглядаючи його в якості способу легалізації відступів від вимог закону, тобто як один з первісних способів набуття права власності.

Аналізуючи чинне законодавство України, автором підтримано положення, що право забудови може виникати у двох основних видах: по-перше, право забудови на власній земельній ділянці та, по-друге, право забудови на чужій земельній ділянці – наданій в оренду. У всіх інших випадках такого роду дії будуть вважатися самочинним будівництвом та матимуть відповідні правові наслідки.

У підрозділі 1.2 «Самочинне будівництво в системі об'єктів цивільного права України» в контексті особливостей самочинного будівництва як об'єкта цивільних прав досліджено підстави виникнення об'єкта самочинного будівництва, проаналізовано особливості правового режиму даного об'єкта та визначено правову регламентацію його наслідків на законодавчому рівні.

Самочинне будівництво є не лише об'єктом покликаним задовольняти потреби суб'єкта, який його зводить, а також виступає результатом діяльності по створенню речі, яка міцно пов'язана із землею. У зв'язку з чим виникає юридично обумовлена необхідність віднесення самочинного будівництва до нерухомого майна (речей). Однак, *de jure* об'єкт самочинного будівництва не відноситься до нерухомого майна, оскільки є майном, на яке не зареєстровано право власності або інші права через його незаконне (самочинне) створення. Тому особливістю об'єктів самочинного будівництва є те, що вони внаслідок свого «незаконного створення» не можуть потрапити до цивільного обороту, оскільки є об'єктами, які юридично не перебувають у власності особи, яка їх звела чи зводить. Відповідно, можна говорити, що об'єкти самочинного будівництва перебувають в стані привласнення особою, яка зацікавлена у їх подальшому збереженні та використанні за цільовим призначенням.

Аналізуючи найпоширеніші теорії володіння, автором підтримано позицію, що оскільки володіння складається з двох елементів: 1) фізичного панування над річчю (*corpus poss*); 2) волі або наміру володіти річчю (*animus poss*), то правомочність володіння об'єктами самочинного будівництва реалізується особою, яка їх зводить чи звела (володільцем, який є потенційним власником) через її вплив на об'єкт будівництва шляхом його створення, в тому числі звернення до суду з позовом про визнання права власності на збудований самочинно об'єкт будівництва.

Таким чином, можна вести мову про спеціальну регламентацію об'єктів, які фактично відносяться до нерухомості об'єктів в цивільному обороті, однак юридично є «необоротоздатними», у зв'язку з чим особливості їх правової регламентації знаходять своє відображення в змісті правовідносин, в тому числі й щодо встановлення особливих правил для набуття права власності на таку нерухомість.

У підрозділі 1.3 «Поняття та види об'єктів самочинного будівництва» розкрито поняття та класифікацію об'єктів самочинного будівництва в залежності від архітектурно-конструктивних параметрів.

Автором проведено етимологічний аналіз поняття «будівництва» як: 1) процесу спорудження будівель, 2) галузі матеріального виробництва і 3) об'єкта будівництва, будови. В ході якого встановлено, що говорячи про самочинне будівництво мова йде про спорудження нового або реконструкцію існуючого об'єкта нерухомості. В цьому контексті зроблено наголос, що поняття капітального будівництва доцільно застосовувати лише у вузькому значенні – для відмежування капітальних споруд від тимчасових і визначення класів капітальності будівель. Цінність даної конструкції в контексті самочинного будівництва полягає в тому, що капітальний характер дозволяє деталізувати, що будова (будівля, споруда) – це будь-який збудований на земельній ділянці об'єкт, невід'ємно пов'язаний із земельною ділянкою та призначений для довготривалої експлуатації.

Автором підтримано позицію, що формами існування об'єктів будівництва є: об'єкти нового будівництва та реконструйовані об'єкти. Відповідно, новоствореним об'єктом самочинного будівництва може бути визнаний тільки той об'єкт нерухомості, який створюється без використання іншого нерухомого майна. В свою чергу, самочинно реконструйований об'єкт це існуючий об'єкт нерухомого майна, який зазнав зміни технічних параметрів шляхом проведення комплексу будівельних робіт і організаційно-технічних заходів, унаслідок чого змінюються його технічні характеристики (будівельний об'єм, загальна площа, корисна площа, житлова площа тощо).

Аргументовано, що нове будівництво та реконструкція є різними як за своїми технічними характеристиками, так і за правовими наслідками їх здійснення, тому їх ототожнення є помилковим. Відсутність правової норми, що регулює випадки визнання права власності на нерухоме майно, реконструйоване з порушенням вимог закону, змушує долати наявну прогалину в праві за допомогою аналогії – застосування положень ст. 376 ЦК України.

**Розділ 2 «Ознаки об'єкта самочинного будівництва»** складається з трьох підрозділів.

У підрозділі 2.1 «Створення об'єкта будівництва на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети» описано правові наслідки здійснення будівельної діяльності на земельній ділянці з порушенням, по-перше, порядку її отримання під забудову та, по-друге, її цільового використання.

Через призму гносеології здійснено правовий аналіз самочинного будівництва як «явища», що представляє собою технічний та юридичний процес. В результаті якого автор робить висновок, що 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. Зазначені ознаки 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 та його існування. Тому ознаки самочинного будівництва, з юридичної точки зору, одночасно є й підставами для визнання останнього таким.

Здійснення будівництва особою на земельній ділянці, що не була їй відведена, є найбільш суттєвим порушенням, оскільки в цьому випадку, як правило, об'єднуються два порушення: самовільне зайняття земельної ділянки й самочинне будівництво. Самовільне зайняття земельної ділянки порушує право власності на землю або право користування нею, а самочинне будівництво – установлений порядок забудови земельної ділянки.

Встановлено, що характерною рисою самовільного зайняття земельної ділянки є те, що воно завжди спрямоване і безпосередньо пов'язане з порушенням належних власнику земельної ділянки правомочностей. Оскільки законний володілець земельної ділянки втрачає можливість використовувати належне йому майно, або реалізація цієї можливості ускладнюється, така можливість неправомірно і безпідставно присвоюється іншою особою. В той час як юридично правомочності володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою залишаються у її власника і на нього посягання не здійснюється.

У підрозділі 2.2 «Створення об'єкта будівництва без відповідної дозвільної документації» проаналізовано зміни законодавства в сфері містобудівної діяльності, а також досліджено особливості самочинного створення об'єктів будівництва з різним класом наслідків, вивчено їх цивільно-правові наслідки та проаналізовано документи дозвільного характеру на їх створення.

У зв'язку з тим, що з 2006 по 2017 роки законодавство оперувало поняттям «категорія складності об'єкта будівництва», під якою розумілася адміністративно-правова ознака, яка застосовується для визначення стадійності проектування, обов'язковості проведення експертизи проектної документації, особливостей дозвільних процедур та прийняття об'єктів в експлуатацію. Наслідком зазначених процедур були три види дозвільних документів для різних категорій об'єктів: а) повідомлення про початок будівництва на підставі будівельного паспорта; б) декларація про початок будівництва; в) дозвіл на будівництво. Однак, євроінтеграційні процеси, спрямовані на модернізацію та оновлення будівельної сфери сприяли удосконаленню та спрощенню містобудівної діяльності через введення класу наслідків (відповідальності) будівель і споруд. Оскільки об'єкт самочинного будівництва це будівельний об'єкт, створений із порушенням норм законодавства, в тому числі щодо отримання дозволів на будівництво, який передбачає собою пакет документів, який підтверджує законні підстави власника земельної ділянки на проведення будівельних робіт. То законодавець віддав пріоритет не технічним характеристикам створюваного об'єкта, а рівню можливої небезпеки для здоров'я і життя людей, які постійно або періодично перебуватимуть на об'єкті або які знаходяться зовні такого об'єкта, матеріальних збитків чи соціальних втрат, пов'язаних із припиненням експлуатації або з втратою цілісності об'єкта. Відповідно

процедура отримання дозволу виглядає так: а) повідомлення про початок будівництва на підставі будівельного паспорта – для будівель з незначним рівнем наслідків та б) дозвіл на будівництво – для будівель з середнім та значним рівнем наслідків.

Обґрунтовано, що самочинним також вважається будівництво хоча і на підставі проекту, але за наявності істотних порушень зазначених норм та правил як у самому проекті, так і при будівництві, за наявності рішень спеціально уповноважених органів про усунення порушень. Зазначені порушення можна звести до: по-перше, неправильне формулювання назви об'єкта будівництва; по-друге, неправильне оформлення вихідних даних для проектування; по-третє, технічні помилки, зокрема, такі як: а) помилково вказані реквізити документів; б) некоректно наведені анкетні дані; в) невідповідність вихідних даних в різних дозвільних документах.

*У підрозділі 2.3 «Створення об'єкта будівництва з істотним порушенням будівельних норм і правил» досліджено правову природу будівельних норм та правил, недотримання чи порушення яких є підставою для визнання об'єкта будівництва самочинним.*

Містобудівні та будівельні норми і правила як акти технічного нормування містять в основному технічні норми, що представляють собою правила поведіння людей з технікою, але через які забезпечується вплив на поведінку суб'єктів будівельного процесу. Оскільки зазначені норми, по-перше, виходять від держави і в них виражається державна воля; по-друге, їх дотримання забезпечується можливістю застосування державного примусу; по-третє, вони регулюють суспільні відносини певної галузі, у зв'язку з чим закріплені в спеціальних нормативних актах, виданих компетентними органами, тобто мають чітко встановлену форму вираження. Відповідно, технічні норми, що набули правової сили є техніко-юридичними. Зокрема в будівельній сфері можна виокремити:

- 1) будівельні норми і правила: державні, відомчі, регіональні;
- 2) державні стандарти – норми зі стандартизації;
- 3) санітарні норми та правила;
- 4) норми пожежної безпеки.

Виходячи з цього, можна зробити висновок, що якість будівельних робіт – це наявність у будівельних робіт сукупності властивостей (функціональних, конструктивних, екологічних, естетичних, ергономічних, властивостей щодо безпечності), які відповідають вимогам, закріпленим у договорі, проекті будівництва, нормативних документах.

Недотримання або істотне порушення таких норм і правил під час зведення об'єкта нерухомості або будь-яка інша «будівельна самодіяльність», що може в подальшому призвести до негативних наслідків: руйнування збудованого об'єкта, заподіяння шкоди життю та здоров'ю людей, порушення прав інших осіб тощо – вважається самочинним будівництвом.

Під істотним порушенням будівельних норм і правил слід розуміти, зокрема, не додержання архітектурних, санітарних, екологічних, протипожежних та інших вимог і правил, а також зміну окремих

конструктивних елементів житлового будинку, будівлі, споруди, що впливає на їх міцність і безпечність, а також загрожує життю та здоров'ю людини.

**Розділ 3 «Правові наслідки самочинного будівництва»** складається з двох підрозділів.

У підрозділі 3.1 «Легалізація самочинно зведеного об'єкта будівництва» встановлено, що в основі виникнення права власності на самочинне будівництво лежить юридичний факт, спрямований власне на виникнення нового правовідношення. Відповідно право власності на нерухому річ у особи, яка здійснила її незаконне зведення, виникає незалежно від раніше існуючого права іншої особи, тобто за відсутності будь-якого правонаступництва. Відповідно таку підставу у рамках традиційної класифікації слід відносити до первинних способів набуття права власності. Більш того, в даному випадку право власності виникає внаслідок не існування самої речі до моменту її створення або до моменту специфікації існуючої речі, в результаті чого виникає новий об'єкт права власності, а в результаті одностороннього правочину з присвоєння створеної (зміненої) нерухомої речі.

Зважаючи на складність правомірного або «законного» будівництва чи ірраціонального його використання для забезпечення особистих потреб, законодавець передбачає можливість «узаконення» самочинного будівництва. В результаті чого, має місце законодавчо створена конструкція, коли особа, яка порушила при будівництві норми ст. 376 ЦК України, за певних обставин, все ж таки може розраховувати на юридичне закріплення за собою права власності на об'єкт, що визнається в судовому порядку.

Легалізація в контексті самочинного будівництва може здійснюватися двома шляхами: по-перше, в судовому порядку – загальному та, по-друге, в позасудовому порядку – спрощеному (адміністративному). Вибір того чи іншого шляху «узаконення» залежить від низки факторів, зокрема від виду самочинно зведеного об'єкта. Так, спрощений порядок легалізації об'єкта самочинного будівництва застосовується лише до об'єктів, які: 1) збудовані на земельній ділянці; 2) з обов'язковим дотриманням її цільового призначення; 3) з незначним класом наслідків; 4) при відсутності лише дозвільного документа на виконання будівельних робіт.

Виходячи з цього при судовому та позасудовому порядку має місце різний перелік юридичних фактів, які підлягають встановленню. Так, орган, який здійснює державну реєстрацію прав, встановлює тільки два факти: наявність у особи, що звернулася права на земельну ділянку та знаходження на цій ділянці заявленого до державної реєстрації об'єкта нерухомості. При судовому порядку визнання права власності на спірний об'єкт здійснюється кваліфікація такого об'єкта в якості самовільної будівлі, що завжди передуює вирішенню питань, пов'язаних із загальними правовими наслідками здійснення такого будівництва. Також суд повинен встановити, чи порушує збереження будівлі права та охоронювані законом інтереси інших осіб або створює загрозу життю і здоров'ю громадян.

Враховуючи спеціальну компетенцію реєстраційного органу, можна стверджувати, що власник, який оформив право власності на самочинну споруду в позасудовому (спрощеному) порядку може бути позбавлений свого права в судовому порядку. Адже, на відміну від судового, реєстраційний орган не тільки не перевіряє факт самовільності будівлі, але також залишає без уваги основні умови, за яких такий об'єкт може бути легалізований відповідно до ч.3, 5 ст. 376 ЦК України. При такому вирішенні зазначеного питання оформлення права власності втрачає сенс, тому що власник в будь-який час може бути позбавлений свого права в разі, якщо збереження такої будівлі порушує права та охоронювані законом інтереси інших осіб, або створює загрозу життю або здоров'ю громадян.

У підрозділі 3.2 «*Перебудова та знесення самочинно зведеного об'єкта будівництва*» встановлено, що доля самочинно збудованого об'єкта нерухомості може бути вирішена не лише шляхом визнання його об'єктом права власності, а й шляхом відмови у такому визнанні – повного його знищення.

У зв'язку з тим, що право власності має фундаментальний характер, Конституція України та Конвенція про захист прав людини й основоположних свобод 1950 року закріплюють принцип непорушності права приватної власності. Відповідно, втручання держави в право особи на мирне володіння своїм майном повинно здійснюватися з дотриманням принципу «пропорційності» (principle of proportionality) – «справедливої рівноваги (балансу)» (fair balance) між інтересами держави (суспільства), пов'язаними з втручанням, та інтересами особи, яка так чи інакше страждає від втручання. Тому питання щодо знесення об'єкту самовільного будівництва буде залежати від того, чи можливо привести об'єкт будівництва у відповідність до державних будівельних норм і правил. Проведення необхідної перебудови усуває невідповідність споруди наявній документації і робить можливим прийняття її до експлуатації, а отже, і реєстрацію права власності на такий об'єкт нерухомості.

Порушення прав та законних інтересів інших осіб є підставою для відмови в задоволенні позову про визнання права власності на самочинне будівництво. Однак позивач повинен довести, що знесення спірного самочинного об'єкта є єдиним можливим способом поновлення його прав. Відповідно знесенню повинно передувати видача відповідного припису про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів.

Перебудова самочинно збудованого об'єкта може бути проведена добровільно за рішенням органів місцевого самоврядування або в примусовому порядку за рішенням суду за таких умов: в разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб; істотного порушення будівельних норм і правил; за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

Так, коли мова йде про знесення самочинно збудованого нерухомого майна та звільнення таким чином від самовільного захоплення земельної ділянки, яка перебуває у державній чи комунальній власності, слід погодитися з позицією законодавця, що право на звернення з відповідним позовом має відповідний орган державної влади чи місцевого самоврядування. Коли ж мова йде про демонтаж самочинно реконструйованого об'єкту нерухомості, що знаходиться у приватній власності, варто надати можливість звернення до суду з позовом здійснити відповідну перебудову самочинно зведеного (реконструйованого) об'єкта безпосередньо особам, чиї права та інтереси порушені внаслідок істотного відхилення від проекту чи/або істотного порушення будівельних норм і правил.

## ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукового завдання щодо обґрунтування ряду наукових положень, розроблення висновків і пропозицій, які мають теоретичне та практичне значення для вдосконалення нормативно-правового регулювання зміни позову в цивільному судочинстві. У результаті проведеного дослідження сформульовано ряд положень та висновків, спрямованих на досягнення поставленої мети дисертаційного дослідження.

1. Говорячи про об'єкти самочинного будівництва, варто акцентувати увагу на правовому регулюванні суспільних відносин з приводу володіння, використання та розпорядження різноманітними речами, які в багатьох випадках визначаються природними властивостями останніх. Відповідно, самочинно зведений об'єкт нерухомості є «стаціонарною річчю», яка створена працею людини і техніки, міцно зв'язаний із землею. Тобто об'єкт самочинного будівництва є нерухомістю *de facto*. Однак, *de jure* – об'єкт самочинного будівництва не відноситься до нерухомого майна, оскільки є майном, на яке не зареєстровано право власності або інші права через його незаконне (самочинне) створення. Зокрема, мова йде про значення нерухомості як об'єкта цивільного обороту.

2. У дисертації підтримано класифікацію щодо двох форм існування об'єктів самочинного будівництва:

- об'єкти нового будівництва;
- реконструйовані об'єкти.

В свою чергу, прибудова, надбудова і вбудова це вид реконструкції, при якій збільшується площа забудови житлового будинку шляхом створення нових або поліпшення вже існуючих приміщень, що безпосередньо входять до складу будинку. Перепланування, переобладнання є окремими видами ремонтно-будівельних робіт, однак можуть бути елементами реконструкції. Однак, якщо такі дії передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування жилого будинку і жилого приміщення, то така будівельна діяльність повинна відповідати проектній

документації, будівельним нормам і правилам, в іншому разі – це буде слугувати підставою для класифікації збудованого об'єкта як самочинного.

3. Самочинне будівництво, в контексті філософського аналізу категорії «явище», використовується для позначення у процесі того, що безпосередньо виявляється, постає перед нами та представляє собою зовнішню оболочку певного процесу, як технічного так і юридичного. Відповідно, об'єкт самочинного будівництва, наділений невід'ємними, істотними рисами, які визначають його статус. Тому ознаки самочинного будівництва, з юридичної точки зору, одночасно є й підставами для визнання останнього таким.

4. Характерною рисою самовільного зайняття земельної ділянки є те, що воно завжди спрямоване і безпосередньо пов'язане з порушенням належних власнику земельної ділянки правомочностей. Йдеться, зокрема, про порушення права розпорядження земельною ділянкою, яке може бути реалізоване лише власником земельної ділянки. Тому дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки без правовстановлюючого документа, зареєстрованого в установленому порядку, за наявності цивільно-правової угоди про набуття права на земельну ділянку, житловий будинок, будівлю або споруду, що на ній розміщені, не можуть бути кваліфіковані як «самовільне зайняття земельної ділянки».

5. Самовільне зайняття земельної ділянки порушує право власності на землю або право користування нею, а самочинне будівництво – установлений порядок забудови земельної ділянки. Відтак, щоб визначити, який дозвільний документ на початок будівництва необхідно отримувати, потрібно орієнтуватися на рівень значущості наслідків будівництва: незначний – СС1; середній – СС2; значний – СС3. Так само, як і клас наслідків (відповідальності), окремо для кожного об'єкта будівництва відповідно до вимог будівельних норм, стандартів, нормативних документів і правил, визначається стадійність проектування.

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

7. Доля самочинно збудованого об'єкта нерухомості може бути вирішена не лише шляхом визнання його об'єктом права власності, а й шляхом відмови у такому визнанні – повного його знищення. Так, в основі виникнення права власності на самочинне будівництво лежить юридичний факт, спрямований власне на виникнення нового правовідношення. Відтак, право власності на нерухомих речі у особи, яка здійснила її незаконне зведення, виникає незалежно від раніше існуючого права іншої особи, тобто за відсутності будь-якого правонаступництва. Відповідно, таку підставу у рамках традиційної класифікації слід відносити до первинних способів набуття права власності. В даному випадку право власності виникає внаслідок не існування самої речі до моменту її створення або до моменту специфікації існуючої речі, в результаті чого виникає новий об'єкт права



власності, а в результаті одностороннього правочину з присвоєння створеної (зміненої) нерухомої речі.

8. Легалізація в контексті самочинного будівництва полягає в наданні законної сили або визнання, «узаконенні», визнанні права власності. Існує два способи легалізації самочинного будівництва:

- загальний – в судовому порядку;
- спрощений – в позасудовому порядку.

Визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва через суд, це спосіб вироблений практикою та часом, який характеризується оперативністю та універсальністю. В той час як позасудовий порядок їх легалізації є скоріше виключенням, аніж альтернативою, адже застосовується до конкретного кола самочинно зведених об'єктів. Виходячи з цього при судовому та позасудовому (реєстраційному) порядку має місце різний перелік юридичних фактів, які підлягають встановленню.

9. В контексті ч.7 ст.376 ЦК України, якщо мова йде про знесення самочинно збудованого нерухомого майна та звільнення таким чином від самовільного захоплення земельної ділянки, яке перебуває у державній чи комунальній власності, слід погодитися з позицією законодавця, що право на звернення з таким позовом мають відповідні органи державної влади або місцевого самоврядування. Коли ж мова йде про демонтаж самочинно реконструйованого об'єкту нерухомості, що знаходиться у приватній власності, доцільним вбачається надати можливість звернення до суду з позовом здійснити відповідну перебудову самочинно зведеного (реконструйованого) об'єкта безпосередньо особам, чії права та інтереси порушені внаслідок істотного відхилення від проекту чи/або істотного порушення будівельних норм і правил.

10. Визначено, що «суспільний інтерес», в аспекті самочинного будівництва це об'єктивно існуюча та суб'єктивно усвідомлена потреба особи або групи осіб, яка пов'язана із забезпеченням її(їх) нормального безпечного фізичного існування та життєдіяльності, благополуччя, а також життєво важливі матеріальні та моральні цінності.

## СПИСОК

### ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

1. Ткаченко В. С. Правові наслідки перебудування самочинно зведеного об'єкта будівництва. *Право.ua*. 2018. №1. С. 152–156.
2. Ткаченко В. С. On the interpretation of signs of unauthorized construction: the philosophical and legal aspect. *Visegrad journal on human rights*. 2018. №4. С. 103–106.
3. Ткаченко В. С. Співвідношення будівельних норм у будівництві в контексті настання відповідальності за їх порушення. *Підприємництво, господарство, право*. 2018. №9. С. 40–44.
4. Ткаченко В. С. Щодо особливостей виникнення права власності на об'єкти самочинного будівництва. *Підприємництво, господарство і право*. № 12. 2018. С. 80–84.

5. Ткаченко В. С. Становлення та розвиток норм інституту самочинного будівництва в Україні. *Науковий вісник публічного та приватного права*. Випуск 3, том 1, 2018. С. 54—59.

6. Ткаченко В. С. Самочинне будівництво в системі об'єктів цивільного права. *Восьмі юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського* : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 28 травня 2018 року). Одеса : Астропринт, 2018. С. 67—71.

7. Ткаченко В. С. Організаційно-правові наслідки знесення об'єкта самочинного будівництва. *Актуальні проблеми приватного права* : матеріали науково-практичної конференції, присвяченої 96-ї річниці з дня народження доктора юридичних наук, професора, члена-кореспондента АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 14 лютого 2018 року). Х. : Право, 2018. С. 371—373.

8. Ткаченко В. С. Окремі аспекти легалізації об'єктів самочинного будівництва у судовому порядку. *Проблеми подальшого вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав* : матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті професора Чингісхана Нуфатовича Азімова (Харків, 21 грудня 2017). Харків, 2017. С. 324—329.

9. Ткаченко В. С. Визнання поняття «будівництво» в контексті самочинного будівництва. *Проблеми цивільного права та процесу*: тези доповідей учасників науково-практичної конференції, присвяченої світлій пам'яті професора О. А. Пушкіна (Харків, 25 травня 2018 року). Х. : ХНУВС, 2018. С. 368—371.

## АНОТАЦІЯ

**Ткаченко В. С. Цивільно-правове регулювання відносин з самочинного будівництва – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук (доктора філософії) за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право (081 – Право). – Харківський національний університет внутрішніх справ Міністерства внутрішніх справ України, Харків, 2019.

Дисертація присвячена комплексному дослідженню об'єкта самочинного будівництва як об'єкта цивільних прав.

В роботі доведено, що особливістю правового режиму об'єктів самочинного будівництва є те, що вони внаслідок свого «незаконного створення» до нього ще не потрапили, оскільки є об'єктами, які юридично не перебувають у власності особи, яка їх звела, тобто перебувають у стані привласнення. Відповідно ознаки самочинно створеного об'єкта нерухомості 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 та його існування. Тому ознаки самочинного будівництва, з юридичної точки зору, одночасно є й підставами для визнання останнього таким.

Наведено підстави для визнання права власності на самочинно зведений об'єкт нерухомості, аргументовано правові передумови для його перебудови та/або знищення. Зазначено, що легалізація самочинного будівництва може бути проведена в судовому (загальному) або позасудовому (спрощеному) порядку, які не замінюють один одного, а можуть використовуватися у конкретних випадках за наявності певних підстав.

Розкрито випадки, за яких з позовом про проведення відповідної перебудови або знесення самочинно зведеного чи реконструйованого об'єкта має право не лише відповідний орган державної влади або місцевого самоврядування, а й безпосередньо особи, чії права та інтереси порушені внаслідок істотного відхилення від проекту чи/або істотного порушення будівельних норм і правил.

**Ключові слова:** об'єкт цивільних правовідносин, самочинне будівництво, визнання права власності, легалізація, перебудова, знесення об'єкта будівництва.

## АННОТАЦІЯ

**Ткаченко В. С. Гражданско-правовое регулирование отношений по поводу самовольного строительства. – Квалификационная научная работа на правах рукописи.**

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук (доктора философии) по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право (081 – Право). – Харьковский национальный университет внутренних дел, 2019.

Диссертация посвящена комплексному исследованию объекта самовольного строительства как объекта гражданских прав.

В работе доказано, что особенностью правового режима объектов самовольного строительства является то, что они в силу своего «незаконного создания» в него еще не попали, поскольку являются объектами, которые юридически не находятся в собственности лица, которое их возвело, то есть находятся в состоянии присвоения. Соответственно, признаки самовольно созданного объекта недвижимости являются динамическими, процессуально-темпоральными, то есть принадлежащими такому объекту не только в качестве естественного (технического) свойства, но и в результате их приобретения путем создания объекта и его существования. Поэтому признаки самовольного строительства, с юридической точки зрения, одновременно является и основанием для признания последнего таким.

Приведены основания для признания права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости, аргументированы правовые предпосылки для его перестройки и/или уничтожения. Отмечено, что

легализация самовольного строительства может быть проведена в судебном (общем) или внесудебном (упрощенном) порядке, которые не заменяют друг друга, а могут использоваться в конкретных случаях при наличии определенных оснований.

Раскрыто случаи, при которых с иском о проведении соответствующей перестройки или сноса самовольно возведенного либо реконструированных объекта имеет право не только соответствующий орган государственной власти или местного самоуправления, но и непосредственно лица, чьи права и интересы нарушены в результате существенного отклонения от проекта и/или существенного нарушения строительных норм и правил.

**Ключевые слова:** объект гражданских правоотношений, самовольное строительство, признание права собственности, легализация, перестройка объекта строительства, снос объекта строительства.

## SUMMARY

**Tkachenko V. S. Civil and Legal Regulation of Relations Related to Unauthorized Construction.** – *Qualifying scientific work as the manuscript.*

The thesis for a candidate's degree (PhD) in the specialty 12.00.03 – civil law and civil procedure; family law; international private law (081 – Jurisprudence). – Kharkiv National University of Internal Affairs, Kharkiv, 2019.

The dissertation is focused on the comprehensive research of an object of unauthorized construction as an object of civil rights.

The author of the work has proved that the feature of the legal regime of the objects of unauthorized construction is the fact that they have not got into it yet because of their “illegal creation” status and since they are the objects that are not legally owned by a person, who constructed them, i.e. they are in the process of impropriation. Accordingly, the features of unauthorized constructed object of real estate are dynamic, procedural and temporal, that is, those that belong to such an object not only as its natural (technical) property, but also as a result of their acquisition by creating an object and its existence. Therefore, the features of unauthorized construction, from a legal point of view, are also the reasons for the recognition of the latter as it is. The first feature relates to the legal status of a land plot, where it is being constructed, and the second and third features – relates directly to the construction object. Accordingly, the consequences of unauthorized construction should be differentiated, depending on these features.

It has been established that in accordance with the national legislation of Ukraine unauthorized construction in its legal essence is an offense, because the subject of such a construction ignore the requirements of legislation on passing conciliation with the relevant state authorities both at the stage of land allocation, and during the preparation or during construction works. However, it is considered as one of the primary means of acquiring property rights.

The author of the dissertation has supported the classification regarding two forms of the existence of unauthorized construction objects: the objects of new construction and reconstructed objects. The author has studied their legal nature; as

a result the author has made the conclusion about the difference between the natural status of property and its legal status. In this regard, there are often situations in practice, when the attribution of the construction to the category of unauthorized constructions is not so unambiguous.

It has been substantiated that the construction having a lay-out planning, but at the same time having essential violations of these norms and rules both in the lay-out planning and in the course of construction is also considered unauthorized in the presence of decisions of specially authorized agencies on the elimination of violations.

Through the prism of three main theories of ownership, the author has provided the grounds for recognizing the ownership of unauthorized constructed object of property; the author has argued the legal preconditions for its reconstruction and / or destruction. It has been noted that legalization of unauthorized construction can be carried out within judicial (general) proceedings or within extrajudicial (simplified) procedure, which do not replace each other, and can be used in specific cases, if there are certain grounds.

In the content of Part 7 of the Art.376 of the Civil Code of Ukraine the author has provided the definition of “public interest” as objectively existing and subjectively perceived need of a person or a group of persons, which is associated with ensuring its (their) normal safe physical existence and life-sustaining activities, well-being, as well as vital material and moral values. Accordingly, in case of essential deviation from the lay-out planning that violates the public interest, the author has revealed the cases, when both the appropriate state authority or local self-government agency, and directly persons, whose rights and legal interests are violated as a result of essential deviation from the lay-out planning and / or essential breach of building norms and regulations, have the right to file an appeal to carry out corresponding reconstruction or demolition of unauthorized constructed or reconstructed object.

**Key words:** an object of civil legal relations, unauthorized construction, recognition of property rights, legalization, reconstruction, demolition of the construction object.

---

Підписано до друку 20.01.2019. Папір офсетний. Друк офсетний.

Формат 60×90/16. Умов. друк. арк. 0,9. Обл.-вид. арк. 0,9.

Тираж 100 прим.

Видавець і виготовлювач

Харківський національний університет внутрішніх справ,  
просп. Л. Ландау, 27, м. Харків, 61080.

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 3087 від 22.01.2008.