

САВЧЕНКО А.С., здобувач
(Харківський національний
університет внутрішніх справ)

УДК 347.21

ФОРМИ ТА ВИДИ ІСНУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО ТА САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА ЯК ОБ'ЄКТІВ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

У статті визначено та досліджено просторові форми та кваліфікаційні види незавершеного та самочинного будівництва.

Ключові слова: об'єкт, самочинне будівництво, незавершене будівництво, майно.

В статье определяются и исследуются пространственные формы и квалификационные виды незавершенного и самовольного строительства.

Ключевые слова: объект, самовольное строительство, незавершенное строительство, имущество.

The spatial forms and types of qualification and unlicensed construction in progress are defined and investigated in this article.

Keywords: object, unlicensed construction, under construction, property.

Розбудова та зміцнення правової системи нашої держави сприяли виникненню та становленню нових цивільно-правових інститутів, зокрема інституту об'єктів незавершеного та самочинного будівництва. У зв'язку з тим, що зазначені об'єкти будівництва є темпоральними, тобто носять тимчасовий характер, постає питання їх просторово-часової визначеності, яка полягає в необхідності з'ясування часових меж та метричних (просторових) форм їхнього існування.

Цивільно-правова природа об'єктів незавершеного та самочинного будівництва, а також питання набуття права власності на зазначені об'єкти та аналіз правових наслідків їх існування неодноразово були предметом наукових розробок і досліджувалися такими вченими, як А. Алексєєв, О. Воронова, І. Мацюк, О. Козир, С. Зубков, О. Сліпченко; зокрема, питаннями самочинної реконструкції об'єктів нерухомості займався С. Малета, а дослідженням основних положень судового захисту права власності на новостворені та реконструйовані об'єкти нерухомості – В. Литовченко. Однак наукові праці, які б безпосередньо висвітлювали питання правового існування видів та форм об'єктів незавершеного та самочинного будівництва, що мають суттєве значення для практичного застосування, нині в Україні відсутні. Тому цілком обґрунтованим є здійснення дослідження форм та видів існування об'єктів незавершеного та самочинного будівництва.

Метою даної статті є визначення та дослідження форм та видів існування об'єктів незавершеного та самочинного будівництва шляхом аналізу норм чинного законодавства і доктринальних положень.

Зазначимо, що у цивілістиці відсутнє розуміння існування об'єкта як такого, натомість добре врегульоване виникнення, існування та припинення права власності на об'єкт. Тому з метою дослідження форм та видів існування об'єктів незавершеного та самочинного будівництва є доцільним звернутися до таких філософських категорій, як сутність та явище, які є універсальними об'єктивними характеристиками предметного світу, що в процесі пізнання виступають як шаблі осягнення об'єкта.

Відповідно, *сутність* – це внутрішній зміст предмету, який виражається в єдності різноманітних та суперечливих форм його буття. Натомість *явище* – це те чи інше виявлення (вираження) предмета, зовнішні форми його існування. У поєднанні ці дві категорії виражають перехід від різноманіття форм предмета до його внутрішнього змісту та єдності – до поняття, адже осягнення сутності предмета складає задачу будь-якої науки.

На підставі вищевикладеного доцільно буде розглянути існування об'єктів незавершеного та самочинного будівництва як правових явищ шляхом аналізу їхньої сутності.



На існування об'єктів незавершеного та самочинного будівництва впливає постійна динаміка їх розвитку, тобто рух. Відповідно до положень екзистенціалізму, будь-яке явище виявляє найвищу напругу в своєму бутті в пограничних, крайніх станах, які одночасно і є переходами в іншу властивість. Як наслідок, об'єкти незавершеного та самочинного будівництва демонструють найсуттєвіші свої ознаки саме в момент переходу з одного стану в інший, починаючи із сукупності будівельних матеріалів і закінчуючи зведеними об'єктами нерухомості, не введеними в експлуатацію.

Об'єкт будівництва непостійний та мінливий у часі, з початку і до кінця його існування піддається постійним перетворенням, оскільки є результатом будівельної діяльності майбутніх об'єктів нерухомості. У цій частині відображається його специфічність як особливого виду нерухомого майна. Зазначена особливість визначає правову природу відносин з його участю.

На думку Є.Ц. Батуєвої, формування особливого правового режиму об'єктів незавершеного та самочинного будівництва є необхідністю правового регулювання потенційно конфліктної ситуації – трансформації будівельних матеріалів у новий об'єкт права, тобто в майбутній об'єкт капітального будівництва. У цей момент відбувається припинення існування будівельних матеріалів як самостійних об'єктів права у зв'язку з їх знищенням та виникненням в якості нерухомого майна об'єктів нерухомості, не введених в експлуатацію. У результаті такого поєднання будівельних матеріалів з земельною ділянкою виникає об'єкт незавершеного будівництва, а якщо зведення об'єкта нерухомості супроводжувалося порушенням встановлених законодавством норм та правил – то й об'єкт самочинного будівництва [10, с. 22].

Об'єкти незавершеного та самочинного будівництва – це явища не лише будівельної діяльності, на які спрямована діяльність людини з їх створення, а і правової, оскільки зведення будівлі має здійснюватися в чітко встановлених законодавством межах, що в подальшому приводить до настання різноманітних правових наслідків.

Для майнових відносин є характерною тенденція до виділення особливих груп, що дозволяє виокремити серед інших об'єктів нерухомості об'єкти незавершеного та самочинного будівництва, які можуть існувати як новостворені чи реконструйовані об'єкти нерухомого майна.

Виходячи зі змісту даних об'єктів нерухомості, пропонуємо розглянути юридичну природу їх існування крізь призму суттєвих ознак – фізичних (технічних) характеристик. Відповідно до цього критерію можна виділити дві форми існування зазначених об'єктів будівництва:

1) *об'єкти нового будівництва (новостворене майно)* – це об'єкт нерухомості, який зведений без використання конструктивних елементів іншого нерухомого майна (вже існуючої будівлі чи споруди);

2) *реконструйовані об'єкти* – це об'єкти, створені в результаті перетворення раніше існуючих об'єктів нерухомості, яке привело до виникнення якісно нового об'єкта нерухомого майна.

З аналізу ст. 331 ЦК України первинною ознакою новоствореного майна вбачається те, що його створення відбувається у процесі будівництва. Саме тому новостворені об'єкти нерухомості можуть виникати тільки шляхом активних дій людини, а не природи. Крім того, новоствореним об'єктом нерухомості може бути визнаний тільки той об'єкт, який створюється без використання іншого нерухомого майна (його структурних елементів). У зв'язку з чим не може бути визнаний новоствореним об'єкт нерухомого майна, що був зведений шляхом зміни зовнішніх та внутрішніх параметрів нерухомості [12, с. 387].

На сьогодні дуже популярною в будівельній практиці є зміна технічних, фізичних та інших параметрів будівель та споруд. Причинами таких змін є, як правило, покращення житлових умов осіб або поліпшення споживчих якостей самих будівель. Тому особливо жвавий інтерес викликає такий вид будівельних робіт, як реконструкція. Через це виникає маса питань, пов'язаних з передачею об'єктів їх власникам, з урахуванням реконструкції об'єкта нерухомості та реєстрацією прав на нього. Ці проблеми пов'язані насамперед із тлумаченням правозастосовними органами таких понять, як реконструкція, перепланування, поява та гибель речі, а також встановлення тотожності речі при її реконструкції або переплануванні тощо.

Так, відповідно до Наказу державного комітету ядерного регулювання України «Про затвердження Загальних вимог до продовження експлуатації енергоблоків АЕС у понадпроект-



ний строк за результатами здійснення періодичної переоцінки безпеки» *реконструкція* – це комплекс будівельних робіт, пов'язаних зі зміною техніко-економічних показників чи використання об'єкта за новим призначенням у межах існуючих будівельних габаритів. Складовою частиною реконструкції об'єкта може бути його капітальний ремонт.

Традиційно цивільним законодавством для позначення певного виду нерухомого майна як синонім «житлової будівлі» також використовується поняття «житловий будинок». З метою деталізації предмета реконструкції в законодавство було введено поняття *реконструкції житлового будинку*, під яким відповідно до ст. 1 ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» розуміється перебудова жилого будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, зміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників.

На думку С.В. Стрембельова, реконструкцію можна розглядати у двох іпостасях: перше, як зміну параметрів об'єкту капітального будівництва, і по-друге, як комплекс будівельних робіт і організаційно-технічні заходи [15, с. 132-134].

Погоджуємося з думкою автора, тому що таке розмежування дозволяє уникнути появи об'єкта самочинного будівництва шляхом встановлення комплексу будівельних робіт, які виступають предметом реконструкції, але на здійснення яких не потрібен дозвіл.

Так, Постановою КМУ «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» передбачено, що *будівельні роботи* – це роботи з нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, які можуть виконуватися замовником після отримання документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або договору суперфіцію та подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт державній архітектурно-будівельній інспекції за місцезнаходженням об'єкта будівництва.

Традиційно основними видами будівельних робіт є нове будівництво, реконструкція та капітальний ремонт; при цьому реконструкція має низку специфічних рис. Реконструкція, так само як і нове будівництво, належить до різновиду містобудівної діяльності та спрямована на зміну параметрів об'єкта капітального будівництва, тому, безперечно, здійснюється на підставі затвердженої та погодженої в установленому законом порядку проектно-кошторисної документації, в обов'язковій відповідності до містобудівної документації, державних будівельних норм та правил забудови.

Реконструкцією є будівельні роботи та організаційно-технічні заходи, які проводяться стосовно об'єкта нерухомості. Оскільки суть та значення будівельних робіт під час будівництва є очевидними, доцільно з'ясувати, що розуміється під організаційно-технічними заходами у будівництві.

При експлуатації будівель важливо прорахувати закономірності зносу, старіння та руйнування будівель, результатом яких є виникнення та розвиток різноманітних дефектів у конструкціях будівель при сприйнятті внутрішніх і зовнішніх факторів. З метою попередження такого руйнування та поновлення експлуатаційних якостей будівель та споруд проводиться їх ремонт та реконструкція. При експлуатації об'єктів нерухомості поряд із традиційною технологією та організацією виконання будівельно-ремонтних робіт застосовуються і спеціальні технології та засоби механізації, що в сукупності являють собою організаційно-технічні засоби у будівництві, метою яких є відновлення експлуатаційних характеристик будівель та споруд, відтворення їх окремих конструктивних елементів або вдосконалення функціонального призначення.

Тобто організаційно-технічні заходи у будівництві спрямовані на попередження руйнування об'єкта нерухомості.

Судова практика, яка превалює у сфері цивільного законодавства з приводу об'єктів самочинного будівництва, склалася таким чином, що інколи суди поточний ремонт об'єкта нерухомості визнають як самочинно проведenu реконструкцію, не враховуючи при цьому, що відповідно до Листа Державного комітету України з питань будівництва та архітектури «Щодо віднесення ремонтно-будівельних робіт до капітального та поточного ремонтів» *поточний ремонт* – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання. Крім цього, комплекс робіт поточного ремонту може враховувати



окремі роботи, які класифікуються як такі, що належать до капітального ремонту (крім робіт, які передбачають зміну та модернізацію конструктивних елементів будівлі).

Натомість *капітальний ремонт будинку*, відповідно до Наказу Держжитлокомунгосп України «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій», являє собою комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будинку, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій, інженерного обладнання та обладнання протипожежного захисту без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників. Якщо ж результатом капітального ремонту є зміна габаритів об'єкта нерухомості або зміна його основних конструктивних елементів, то має місце реконструкція.

Дійсно, у повсякденному життєвому побуті інколи під реконструкцією розуміється капітальний ремонт об'єкта будівництва. Обидва досліджувані поняття схожі, мають єдину будівельно-правову природу, але кардинально різні наслідки.

Тому для більш детального розмежування реконструкції та капітального ремонту звернімося до архітектурно-будівельної галузі, яка оперує ustalеними будівельними категоріями. Так, капітальний ремонт – це комплекс будівельних та організаційно-технічних заходів, спрямованих на усунення фізичного зносу будівлі та споруди, які не пов'язані з зміною їх основних техніко-економічних показників та функціонального призначення.

Метою ремонту є відновлення повної або часткової справності будівлі чи споруди, яка полягає в заміні будь-яких елементів, включаючи базові. Це процес зміни, відновлення, покращення об'єкта або доведення його до першочергових характеристик. Об'єкт після проведення ремонту не набуває кардинально нових властивостей, а лише відновлює вже існуючі.

Основною відмінністю реконструкції від капітального ремонту є зміна та модернізація конструкцій будівель (споруд), покращення їх планування, які супроводжуються зміною будівельних габаритів об'єкта, що відсутнє під час здійснення капітального та поточного ремонтів.

Але оскільки відправною позицією в дослідженні існування форм об'єктів незавершеного та самочинного будівництва було розмежування будівництва на новостворене та перероблене (реконструйоване), то має місце реконструкція, яке не привело до появи нового об'єкта нерухомості.

Саме тому аналіз нормативно-правових актів дозволяє зробити висновок, що дозвіл на будівництво не потрібен, якщо роботи зі створення та реконструкції об'єкта нерухомості не зачіпають конструктивні та інші характеристики надійності та безпечності будов. Також не потрібен дозвіл на реконструкцію об'єкта нерухомого майна, якщо будівельні роботи не тягнуть за собою зміну зовнішнього архітектурного вигляду забудови міста або іншого поселення чи їх окремих об'єктів.

З цього приводу С.П. Гришаєв зауважив, що дозвіл на нове будівництво чи реконструкцію не потрібний, адже зміна об'єктів капітального будівництва та (або) їх частин не зачіпає конструктивних та інших характеристик їх надійності та безпеки, не порушує права третіх осіб і не перевищує допустимі розміри дозволеного будівництва, реконструкції, які встановлені місцевим будівельним регламентом [11].

Тобто головним критерієм розмежування реконструкції, капітального та поточного ремонту є характер та вид будівельних робіт, які проводилися щодо об'єкта нерухомості, а також їх кінцевий результат.

Практика свідчить, що самочинно збудовані будівлі в «чистому» вигляді, тобто об'єкти нерухомості, які зведені на самовільно зайнятих земельних ділянках, зустрічаються вкрай рідко. Також небагато випадків, коли об'єкти нерухомості взагалі зводяться без дозвільної документації.

Найбільш розповсюдженою є ситуація реконструкції будівель (споруд), право власності на які оформлено в установленому законом порядку, без отримання дозволу на будівництво чи реконструкцію. Типовим прикладом є зведення прибудов до індивідуальних житлових будинків, балконів, терас тощо.

Практика віднесення таких будівель до самочинно збудованих базується на тому, що, по-перше, зведення до вже існуючих будівель прибудов охоплюється поняттям реконструкції; по-друге, в результаті реконструкції створюється новий (реконструйований) об'єкт; для рекон-



струкції об'єкта нерухомості потрібен попередній дозвіл, як і для будівництва; по-третє, для будівництва об'єктів нерухомості має бути відведена земельна ділянка; по-четверте, відсутність дозволу на реконструкцію об'єкта нерухомого майна призводить до визнання реконструйованого об'єкта самочинним, право власності на яке не виникає [13, с. 45].

Існує й альтернативна позиція, яка полягає в зазначенні в Єдиному державному реєстрі прав загальної та житлової площі об'єкта нерухомості з вирахуванням площі тих частин об'єкта (прибудов, добудов тощо), які зведені без дозволу. Прихильники даної позиції ґрунтують її на тому, що самочинно збудованою є тільки прибудована частина об'єкта нерухомого майна, в той час як право власності на законно зведену будову нічим не обмежується.

На думку В. Литовченко, неправильне розуміння технічних процедур та відсутність єдиної законодавчої бази зумовлює змішування понять у будівельній та правовій сферах, тому автор розрізняє поняття «реконструкція», «перебудова» та «перепланування» та розглядає їх як самостійні явища [14, с. 41].

Така позиція є досить спірною, та як в Наказі Держжитлокомунгосп України «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» законодавцем надано визначення реконструкції з переліком її складових елементів (підвидів), а саме: *реконструкція жилого будинку* – це комплекс будівельних робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень житлового будинку шляхом їх перепланування та переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог.

Вищенаведене дозволяє виокремити види об'єктів незавершеного та самочинного будівництва. Залежно від виду поліпшення експлуатаційних показників об'єкта реконструкції будівництво поділяється на перепланування та переобладнання об'єктів нерухомості, а залежно від просторової зміни параметрів об'єкта реконструкції – на вбудову, надбудову та прибудову.

Відповідно, до елементів *перепланування* жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, влаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків.

У свою чергу, *переобладнання* – це влаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.

Таким чином, детально проведений аналіз поняття реконструкції дозволяє стверджувати, що перепланування та переобладнання є різновидами реконструкції, так як спрямовані на поліпшення житлових умов громадян. Крім того, перепланування та переобладнання розрізняються за видом будівельних робіт та призначенням, тобто має місце деталізація процесу реконструкції, яка направлена на уточнення проведених будівельних дій. Така позиція є виправданою, оскільки реконструкція будівлі – це зміна не лише її основних характеристик, а й інженерних комунікацій.

Крім того, Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена Наказом Держбуду України, під *прибудовою* (до житлового будинку) розуміє частину будинку, яка розташована поза контуром її капітальних зовнішніх стін і має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну. Прибудови мають внутрішнє сполучення з основними частинами будинків. До них належать: прибудовані житлові кімнати та допоміжні приміщення (тамбури, веранди, кухні, комори, ванні кімнати, вбиральні тощо).

Відповідно до ДБН В.3.2-2-2009, *прибудова* – це вид реконструкції, при якій збільшується площа забудови житлового будинку шляхом створення нових приміщень, що безпосередньо прилягають до зовнішніх стін будинку.

Найпоширенішими різновидами прибудов, які користуються значним попитом на ринку нерухомості, є тераса та веранда.

Відповідно до Інструкції, *надбудова* – це вид реконструкції, при якій збільшується площа житлового будинку шляхом влаштування над його верхнім поверхом одного або декількох додаткових поверхів [6].

У будівельній сфері найбільш популярними є такі види надбудов, як мансарда та мезо-



нін. Вибір на користь цих об'єктів у будівництві виправданий низкою причин, вони дозволяють найбільш оптимально використовувати житлову площу, значно заощаджуючи простір і кошти, витрачені на будівництво [9].

У законодавстві відсутнє визначення такого виду реконструкції, як «вбудова», але відповідно до ДБН В.2.2-15-2005 при реконструкції житлового будинку з метою поліпшення умов проживання та приведення експлуатаційних показників житлового будинку до рівня сучасних вимог можливі зміни архітектурно-планувальних рішень квартир за рахунок спорудження надбудованих та прибудованих приміщень до існуючої житлової будівлі, а також улаштування у перших поверхах замість квартир приміщень (вбудованих або вбудовано-прибудованих) громадського призначення [8].

Із усталеної практики проектування можливо трактувати визначення зазначених приміщень, виходячи із архітектурно-конструктивних та планувальних рішень:

Вбудоване приміщення – це приміщення, яке розташоване в межах огорожувальних конструкцій основної споруди;

Прибудоване приміщення – це приміщення, яке примикає до зовнішніх огорожувальних конструкцій основної споруди;

Вбудовано-прибудоване приміщення – це приміщення, конструктивна схема якого прийнята в межах огорожувальних конструкцій основної споруди, а частина виступає за її межі.

Таким чином, перепланування та переобладнання є результатом внутрішніх перетворень існуючого об'єкта реконструкції шляхом поліпшення його техніко-експлуатаційних показників, відповідно, прибудова, надбудова та вбудова є результатом перетворення існуючого об'єкта нерухомості шляхом його реконструкції, яка спрямована на зміну об'ємно-планувальних параметрів об'єкту.

Отже, зведення нового об'єкта нерухомості чи перетворення вже існуючого має здійснюватися відповідно до порядку, встановленого містобудівною документацією та чинним законодавством, в іншому разі такі нові чи реконструйовані об'єкти нерухомості будуть визнаватися самочинними.

Разом з тим не слід оминати той факт, що не кожний новостворений чи реконструйований об'єкт нерухомого майна, створений без відповідної правової підстави, є самочинним.

Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна надає чіткий перелік рукотворних реконструйованих об'єктів нерухомості, які не є самочинними.

Так, до самочинного будівництва не належать:

- для будинків садибного типу – зведення на земельній ділянці тимчасових будівель (споруд), крім малих архітектурних форм для проведення підприємницької діяльності; перестановка обладнання в межах призначених приміщень; улаштування чи закриття дверних або віконних прорізів; збільшення або зменшення житлової або допоміжної площі за рахунок демонтажу чи влаштування перегородок, не пов'язані зі змінами призначення приміщень, без порушення несучих конструкцій, комор, знесення печей та грубок, утеплення і оздоблення стін, застосування літніх приміщень (крім улаштування веранд, тамбурів);

- у багатоквартирних житлових будинках, гуртожитках – перепланування, пов'язані із збільшенням житлової або підсобної площі за рахунок демонтажу перегородок, комор, знесення печей, камінів, грубок, вітрин, без зміни призначення приміщень, без порушення несучих конструкцій; застосування балконів і лоджій; зменшення житлової чи підсобної площі за рахунок утеплення і оздоблення стін; улаштування чи закриття дверних прорізів у внутрішніх некапітальних стінах; перестановка обладнання в межах призначених приміщень;

- поточний ремонт будівель та споруд без змін призначення приміщень;

- заміна матеріалу стін будинків садибного типу, будівель без збільшення розміру фундаменту чи поверховості (допустиме відхилення площі 5 %);

- знесення та влаштування перегородок без зміни призначення приміщень, без порушення несучих конструкцій в громадських та виробничих будинках і будівлях;

- зміна призначення господарських будівель [6].

Так, дослідження правової природи об'єктів незавершеного та самочинного будівництва свідчить про їх існування в двох формах: як об'єктів нового будівництва та реконструйованих об'єктів, які створені в результаті перетворення раніше існуючих об'єктів нерухомості і приве-



ли до виникнення якісно нового об'єкта нерухомого майна.

Відповідно, можна виділити і види об'єктів незавершеного та самочинного будівництва. Так, залежно від виду поліпшення експлуатаційних показників об'єкта реконструкції будівництво поділяється на: перепланування та переобладнання об'єктів нерухомості, а залежно від просторової зміни параметрів об'єкта реконструкції – на вбудову, надбудову та прибудову.

Тому, апелюючи до закріплених в законодавстві будівельно-правових категорій перероблених об'єктів нерухомого майна, вважаємо доцільним під час розгляду судами справ про визнання права власності на самочинно реконструйовані об'єкти нерухомого майна зазначати, який саме вид реконструкції має місце, так як це безпосередньо впливає на необхідність отримання дозволу на будівництво й, відповідно, на визнання об'єкта будівництва самочинним і(або) незавершеним, тому що технічне визначення будь-якої будівельної операції не може бути в повному обсязі використано для кваліфікації спірних правовідносин

Список використаної літератури:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // ВВР. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
2. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.2006 № 525-V // ВВР. – 2007. – № 10. – Ст. 88.
3. Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт: Постанова КМУ № 466 від 13.04.2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
4. Про затвердження Загальних вимог до продовження експлуатації енергоблоків АЕС у понадпроектний строк за результатами здійснення періодичної переоцінки безпеки: Наказ державного комітету ядерного регулювання України від 26.11.2004 № 181 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
5. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій: Наказ Держжитлокомунгосп України від 17.05.2005 р. № 76 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
6. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена Наказом Держбуду України від 24.05.2001 р. № 127 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
7. Щодо віднесення ремонтно-будівельних робіт до капітального та поточного ремонтів: Лист Державного комітету України з питань будівництва та архітектури № 7/7-401 від 30.04.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
8. Державні будівельні норми В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
9. Державні будівельні норми В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
10. Батуева Е.Ц. Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с объектом незавершенного строительства как недвижимым имуществом: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2010.
11. Гришаев С.П. Режим недвижимого имущества. – М., 2007;
12. Зубков С.О. Правові проблеми цивільного обороту незавершених об'єктів будівництва // Держава і право: Зб. наук. праць. – 2009. – Вип. 44. – С. 386-391.
13. Малета С.В. Последствия самовольной реконструкции объектов недвижимости // Российская юстиция. – 2005. – № 7. – С. 45.
14. Литовченко В. Судовий захист права власності на новостворені та реконструйовані об'єкти нерухомості: постановка проблеми // Підприємництво, господарство і право. – 2009. – № 5. – С. 41.
15. Стрембелев С.В. Вещно-правовой эффект реконструкции зданий // Вестник гражданского права. – 2010. – № 3. – Т. 10. – С. 132-134.

Надійшла до редакції 22.09.2011

