



ЦИВІЛЬНЕ СУДОЧИНСТВО У СВІТЛІ СУДОВОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

УДК 347.91/95:347.235

Н. Голубєва,

доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри цивільного процесу
Національного університету «Одеська юридична академія»

РОЗГЛЯД СУДАМИ СПРАВ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ОБ'ЄКТАМИ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

Захист і охорона власності є однією з найголовніших функцій держави. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності. Кожен має право володіти, користуватися й розпоряджатися своєю власністю, ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності (ст. ст. 13, 41 Конституції України). Проблемними в судовій практиці є справи, пов'язані з об'єктами самочинного будівництва, оскільки держава має забезпечити, з одного боку, законні інтереси забудовників, з іншого – інтереси суспільства щодо безпечного будівництва та дотримання закону з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Тому метою статті є спроба визначити основні тенденції, проблеми розгляду судами справ, пов'язаних із об'єктами самочинного будівництва, та шляхи їх вирішення.

В основному проблема розгляду судами справ, пов'язаних із об'єктами самочинного будівництва, досліджується юристами-практиками й суддями, на теоретичному рівні це питання порушували О.І. Дзера, В.А. Курібло, Г.Р. Мацюк, З.В. Ромовська, Є.О. Харитонов, Я.М. Шевченко та ін.

До об'єктів нерухомого майна Цивільним кодексом (далі – ЦК) України зараховано житлові будинки, будівлі, споруди, інше нерухоме майно (ст.

ст. 331, 376). Згідно із Законом України «Про оренду державного та комунального майна», нерухоме майно поділяється на будівлі, споруди, приміщення (ст. 4). Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р., об'єктами нерухомого майна є житлові будинки; квартири; будівлі, споруди, житлові й нежитлові приміщення (ст. 5). Визначення «житловий будинок», «квартира», «садиба» містяться в гл. 28 ЦК України, поняття «об'єкти житлової нерухомості» – у Податковому кодексі України. Об'єкти житлової нерухомості поділяються на такі типи: житловий будинок, житловий будинок садибного типу, прибудова до житлового будинку, квартира, котедж, кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах, садовий і дачний будинки (ст. 14.1.129). Об'єкти нерухомого майна мають бути капітального типу, а не тимчасовими, що є характерним для малих архітектурних форм і тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, визначення яких міститься в ст. 28 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI [1].

Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на





малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є належністю головної речі або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії (ч. 4 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р.).

Право власності на новостворену *нерухому* річ набувається: а) з моменту завершення будівництва; б) з моменту прийняття нерухомого майна до експлуатації, якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації; в) з моменту державної реєстрації прав на нерухоме майно, якщо право власності відповідно до закону підлягає державній реєстрації (ст. 331 ЦК України).

Водночас, згідно з ч. 1 ст. 182 ЦК України, право власності на нерухомі речі підлягає державній реєстрації. Названа норма має імперативний характер і підлягає пріоритетному застосуванню перед нормами ст. 331 ЦК України. Тому право власності на нерухомі речі може виникати лише з моменту державної реєстрації.

Основною умовою для визначення статусу нерухомого майна будь-якого об'єкта нерухомості (у тому числі й тих об'єктів, правовий статус яких законодавчими актами не визначений: асфальтовані чи бетонні площадки, під'їзні колії, автомобільна дорога, автомобільні платформи, спортивні споруди тощо) є *державна реєстрація* прав на нього [1].

Державна реєстрація права власності здійснюється на підставі Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р. в редакції від 26 листопада 2015 р. та Поста-

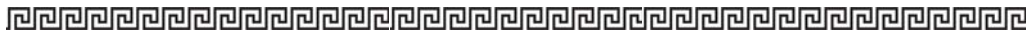
нови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 (зі змінами). Процедура прийняття об'єкта в експлуатацію регламентована в Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 (у редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 8 вересня 2015 р. № 750).

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється на підставі сертифіката відповідності, що видається Держархбудінспекцією та її територіальними органами.

Якщо об'єкт збудований без отримання відповідного дозволу, має застосовуватися Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства «Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію і проведення технічного обстеження індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт» від 24 квітня 2015 р. № 79 (тобто йде мова про прийняття в експлуатацію об'єктів самочинного будівництва (ст. 376 ЦК України)).

Самочинним будівництвом є житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно (нове будівництво, реконструкція зі зміною площі та зайняттям земельної ділянки, прибудови, надбудови) якщо: 1) вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети; 2) вони збудовані або будуються на земельній ділянці без належного дозволу на виконання будівельних робіт; 3) вони збудовані або будуються на земельній ділянці без належно затвердженого проекту; 4) вони збудовані або будуються на земельній ділянці з істотними порушеннями будівельних норм і правил.





При цьому для визнання об'єкта самочинним будівництвом достатньо хоча б однієї підстави. Як правило, під час самочинного будівництва відсутні відразу два необхідних документи: погоджений проект і дозвіл на здійснення будівництва.

Відсутність у забудовника відводу земельної ділянки під будівництво означає, що забудовник: 1) самовільно зайняв землю; або 2) порушив її цільове призначення. У першому випадку йдеться про захоплення земельної ділянки, за ці дії передбачена кримінальна відповідальність згідно зі ст. 197-1 Кримінального кодексу України. Порушення забудовником цільового призначення земельної ділянки є більш розповсюдженим випадком.

Будівництвом об'єкта нерухомості на земельній ділянці, що *не була відведена для цієї мети*, вважається спорудження таких об'єктів на земельній ділянці, що не зарахована до земель житлової й громадської забудови, зокрема наданій для ведення городництва, сінокосіння, випасання худоби тощо, цільове призначення або вид використання якої не змінено в установленому законом порядку. Під *наданням земельної ділянки* варто розуміти рішення компетентного органу влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або надання в користування чи передачу права користування земельною ділянкою на підставі цивільно-правових договорів із фізичною чи юридичною особою. При цьому не може вважатися наданням земельної ділянки лише рішення компетентного органу влади про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або для розробки проекту забудови. Під *метою* надання земельної ділянки варто розуміти вид використання земельної ділянки (ст. 19 Земельного кодексу (далі – ЗК) України, Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 р.

№ 548), зазначений у рішенні відповідного компетентного органу державної влади чи місцевого самоврядування про надання земельної ділянки в користування або передачу у власність з урахуванням цільового призначення земельної ділянки [2].

Закон України «Про планування і забудову територій» передбачає обов'язок забудовника підготувати попередньо низку документів, у тому числі отримати необхідні документи на земельну ділянку та погодити у відповідних органах *проект* будівництва. Зрозуміло, що ці вимоги покликані передусім забезпечувати безпеку під час проведення будівельних робіт та експлуатації вже збудованого об'єкта.

Щоб погодити проект будівництва відповідно до норм чинного законодавства, забудовникові необхідно одержати дозвіл міської ради на право розробити й погодити проект, замовити проект у ліцензованій проектній організації, погодити проект із органами санітарного, пожежного й екологічного нагляду, провести експертизу, а потім затвердити проект у міськраді.

Відсутність цих документів означає, що об'єкт нерухомості зводиться самовільно.

До документів, які надають право виконувати будівельні роботи, належать повідомлення про початок будівельних робіт, реєстрація декларації про початок виконання будівельних робіт, видача технічних умов, видача вихідних даних тощо.

Самочинним також вважається будівництво хоча й на підставі проекту, але за наявності істотних порушень зазначених норм і правил як у самому проекті, так і під час будівництва за наявності рішень спеціально уповноважених органів про усунення порушень [2].

Факт істотного порушення будівельних норм і правил можна встановити шляхом проведення експертизи ліцензованою організацією, згідно з вимогами ст. 143 Цивільного процесуального кодексу (далі – ЦПК) України. Ці порушення або негативно позначаються



на правах третіх осіб, або можуть призвести до порушення правил експлуатації об'єкту, зокрема до псування чи загибелі об'єкта нерухомості.

За загальним правилом, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, *не набуває* права власності на нього.

Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно не набувають і спадкоємці забудовників. Права спадкоємців щодо самочинно збудованого майна визначаються судом відповідно до положень ст. 1218 ЦК України та з урахуванням роз'яснень, наданих у п. 7 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про спадкування» від 30 травня 2008 р. № 7.

Це майно *не є об'єктом права власності*, воно не може бути предметом поділу та встановлення порядку користування в судовому порядку; на нього не може бути звернено стягнення за виконавчими документами, у тому числі продаж його з прилюдних торгів [2].

До початку реалізації права на забудову конкретної земельної ділянки особа зобов'язана в установленому порядку набути право власності або користування на цю земельну ділянку.

Особа, яка здійснила самочинне будівництво об'єкта на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, не може набути права власності на нього в порядку ст. 331 ЦК України.

Водночас законодавством передбачена можливість легалізації самочинного будівництва. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане лише у двох випадках:

І. *За особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки в установленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.*

Перешкоди для визнання права власності на самочинно збудоване не-

рухоме майно вказані в ч. 4 ст. 376 ЦК України: 1) власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила, здійснює самочинне будівництво на його земельній ділянці; 2) порушується права інших осіб.

Якщо ці обставини у наявності, суд виносить рішення про знесення об'єкта особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок. Отримані під час знесення житлового будинку, будівлі або споруди матеріали залишаються у власності особи, яка здійснила самочинне будівництво.

Тому для легалізації самочинно побудованого об'єкта нерухомості необхідно оформити правовий титул на земельну ділянку під уже побудований об'єкт. Така можливість може бути відсутня у зв'язку з правовим режимом категорії земель або з неможливістю переведення забудованої земельної ділянки з однієї категорії земель до іншої.

Відповідно до ст. 125 ЗК України, право власності або право постійного користування на земельну ділянку виникає лише після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, і його державної реєстрації, а право оренди земельної ділянки виникає після укладення договору оренди та його державної реєстрації. Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, і державної реєстрації забороняється.

Для підтвердження факту самочинного будівництва необхідно провести технічну інвентаризацію об'єкта, що проводиться бюро технічної інвентаризації.

З аналізу судової практики з відповідних справ можна зробити висновок про такі вимоги задоволення позову про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за особою, яка здійснила самочинне бу-





дівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети:

1. Надання земельної ділянки в установленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

Якщо після закінчення будівництва земельну ділянку цій особі було передано у власність або надано в користування чи з власником земельної ділянки, на якій розміщено майно, укладено договір суперфіцію відповідно до її цільового призначення. Вирішуючи справи такої категорії, суд має виходити з того, що надання земельної ділянки під уже збудоване нерухоме майно чи укладення договору суперфіцію може відбутися як до висунення позову до суду, так і після цього. Якщо під час розгляду справи позивачеві відповідно до законодавства України було надано земельну ділянку або укладено договір суперфіцію, суд має оцінювати зазначені дії відповідача з урахуванням ч. 4 ст. 174 ЦПК України (визнання відповідачем позову) [2].

2. Збудований об'єкт не порушує прав третіх осіб.

3. Дотримані будівельні норми та правила (до участі в справі залучається Держархбудінспекція для подання відповідних висновків про відповідність побудованого об'єкта вимогам будівельних норм або факт відповідності чи невідповідності самочинного будівництва вимогам державних будівельних норм і правил може бути також установлений проведеною в рамках розгляду справи будівельно-технічною експертизою).

4. Самочинне будівництво було здійснено саме позивачем, що може підтверджуватися договорами підряду, актами прийому-передачі виконаних будівельних робіт тощо.

5. Має бути встановлена відповідність об'єкта пожежним і санітарним нормам (надаються висновки уповноважених на те органів).

Належним *відповідачем* за цією категорією справ є відповідна місцева рада (Закон України «Про місцеве самоврядування на Україні», Закон України «Про основи містобудування»).

Якщо самочинно збудоване нерухоме майно на чужій земельній ділянці, то позов про визнання права власності може бути висунуто до органу державної влади або органу місцевого самоврядування та власника (користувача) земельної ділянки у випадку забудови на земельній ділянці, яка належить до державної чи комунальної власності або фізичній чи юридичній особі. У разі висунення позову про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт нерухомості до неналежного відповідача (наприклад, до бюро технічної інвентаризації чи лише до певної фізичної особи) суд залежно від предмета позову й обставин справи в порядку, передбаченому ч. 1 ст. 33 ЦПК України, має вирішити питання про його заміну на належного відповідача або з власної ініціативи в порядку, передбаченому ч. 2 ст. 35 ЦПК України, залучає відповідний державний орган чи орган місцевого самоврядування як третю особу, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета позову, також, відповідно до ч. 3 ст. 45 ЦПК України, залучає до участі у справі відповідну інспекцію державного архітектурно-будівельного контролю для надання висновків на виконання її повноважень [2].

Варто відмітити, що власник земельної ділянки, що використав її не за цільовим призначенням, здійснивши самочинне будівництво, має в суді набагато більше шансів одержати право власності на такий об'єкт нерухомості, ніж власник земельної ділянки, що, не міняючи її цільового призначення, самочинно побудував об'єкт.

Право власності в порядку, передбаченому ч. 3 ст. 376 ЦК України, може бути визнано лише на новозбудоване нерухоме майно або нерухоме майно, яке створено у зв'язку зі знесенням попередньої будівлі та, відповідно до будівельних норм і правил, є *завершеним будівництвом*. Визнання права власності на незавершений об'єкт самочинного будівництва не допускається [2].

II. *За власником (користувачем) земельної ділянки, на якій збудоване*



самочинне будівництво за умови, що, по-перше, особа-власник земельної ділянки не збігається з особою-забудовником (ця умова найчастіше порушується судами, внаслідок неправильного тлумачення положень ст. 376 ЦК України, тому визнається право власності на самочинні будівлі за власниками земельних ділянок навіть тоді, якщо ці власники є одночасно забудовниками); по-друге, це не порушує права інших осіб. У такому випадку видатки, понесені на самочинну побудову об'єкта, підлягають відшкодуванню забудовнику власником (користувачем) земельної ділянки.

Отже, на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб. Це положення часто в судовій практиці тлумачиться як можливість забудовника, якщо він є власником земельної ділянки, визнати за ним права власності на об'єкт будівництва. На цій підставі «узаконена» велика кількість об'єктів.

Практика, що склалася, про визнання права власності на об'єкт за власником земельної ділянки, якщо він сам виступав забудовником, зумовлена недосконалістю організаційно-правового механізму реалізації права власників земельних ділянок на їхню забудову, що виражається в тривалості процедури одержання дозволу на будівництво, підготовки й затвердження проектної документації, одержання дозволу на виконання будівельних робіт, оформлення права власності на завершене будівництво, а також у значних фінансових витратах на виконання проектних, юридичних та інших робіт. Процес оформлення може тривати не один рік, тому на практиці визнання права власності на наявні будови здійснювалося в судовому порядку.

Отже, забудовники змушені спочатку зводити об'єкт, а потім звертатися в суд. Однак під час системного аналізу ч. ч. 3–5 ст. 376 ЦК України

можна зробити висновок, що законодавець мав на увазі можливість визнання права власності на об'єкт, якщо особа власника (користувача) земельної ділянки не збігається з особою забудовником. Тобто якщо під уже збудований об'єкт забудовнику не вдалося відвести земельну ділянку чи змінити її цільове призначення, власнику земельної ділянки дається право вимагати, щоб право власності на самочинно збудоване нерухоме майно було визнане за ним.

З аналізу судової практики з відповідних справ можна зробити висновок про такі вимоги задоволення позову власника (користувача) земельної ділянки на право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній:

1) відвід для цієї мети в установленому порядку земельної ділянки власнику (користувачу) земельної ділянки (суд досліджує правостановлювальні документи й з'ясовує цільове призначення земельної ділянки);

2) збудований об'єкт не порушує прав третіх осіб;

3) дотримані будівельні норми та правила (Держархбудінспекція подає відповідні висновки чи ці факти підтверджується будівельно-технічною експертизою);

4) самочинне будівництво було здійснено не позивачем, а іншою особою;

5) має бути встановлена відповідність об'єкта пожежним і санітарним нормам (надаються висновки уповноважених на те органів).

При цьому не може бути застосовано правила ст. 376 ЦК України під час вирішення справ за позовами:

– про визнання права власності на самочинно переобладнані квартири в багатоквартирних будинках різних житлових фондів, оскільки такі правовідносини врегульовано іншими нормами законодавства, зокрема ст. 383 ЦК України та відповідними нормами ЖК України щодо власників квартир;

– про визнання права власності на самочинно збудовані тимчасові споруди;





– про визнання права власності на самочинно збудовані належності до основної речі (ганок, веранда, мансарда тощо) [2].

Проте у випадку, коли квартира в такому будинку розташована на першому поверсі й власник здійснив прибудову до неї з одночасним зайняттям частини прибудинкової земельної ділянки, спір повинен вирішуватися відповідно до правил ст. 376 ЦК України. Тобто облаштування балкона на фундаменті не може бути визнано переплануванням, а має ознаки самочинного будівництва. А облаштування балкону, не пов'язане з використанням земельної ділянки, підпадає під ознаки перепланування (умови й порядок переобладнання, перебудови, перепланування будинків, жилих і нежилых приміщень у житлових будинках передбачені Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 р. № 76), тому під час вирішення таких спорів судам потрібно керуватися нормами ст. 383 ЦК України.

Суди під час розгляду справ про визнання права власності на самочинне будівництво повинні належним чином перевіряти, чи було питання оформлення права власності на самочинне будівництво предметом розгляду компетентного державного органу, рішення якого чи його відсутність давали б підстави вважати про наявність *спору про право*. Суд не повинен замінити органи, які зобов'язані видавати дозволи на будівництво й узгоджувати забудови; визнання права власності на самочинне будівництво в судовому порядку має залишатися виключним способом захисту права. Тому судам необхідно з'ясувати, чи звертався позивач до компетентних органів із питання узаконення самочинного будівництва, чи було відмовлено компетентними органами у вирішенні зазначеного питання [3].

У разі відсутності посилання на такі обставини або докази суд має, відпо-

відно до вимог ст. 121 ЦПК України, залишити позовну заяву без руху та надати строк для усунення недоліків із наслідками, передбаченими ч. 2 ст. 121 ЦПК України.

Рішенням Кілійського районного суду Одеської області від 08.02.2012 за Ж.Ф., Ж.Н. визнано право власності на житловий будинок. Підставами задоволення позову було те, що позивачі на відведеній їм згідно з рішенням міської ради земельній ділянці самовільно побудували житловий будинок, проте будинок в експлуатацію не прийнятий у зв'язку з порушенням будівельних норм. Зазначене рішення суду було скасовано рішенням апеляційного суду Одеської області від 12.11.2012 з ухваленням нового рішення про відмову в позові. Скасовуючи рішення суду в частині визнання права власності на самочинні будови, апеляційний суд обґрунтовано керувався тим, що позивачі не виконали вимоги закону щодо здачі в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів [4].

Вирішуючи справи про самочинне будівництво об'єкта нерухомості, здійснене в разі відмови у видачі дозвільних документів, але з додержанням державних стандартів, норм і правил, місцевих правил забудови населених пунктів і порядку розгляду цих питань, суд має врахувати, що відмова в наданні дозвільних документів може бути оскаржена до суду заінтересованою особою в порядку *адміністративного судочинства*. Якщо такі дії в судовому порядку не оскаржено, це не є підставою для відмови в позові, проте суд під час розгляду справи має дати правову оцінку такій відмові, зокрема, за правилами ст. 212 ЦПК України [2].

До об'єктів нерухомого майна належать житлові будинки, будівлі, споруди тощо капітального типу. Так, не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди.

За загальним правилом, особа, яка здійснила або здійснює самочинне бу-



дівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього, як і спадкоємці забудовника. Водночас законодавством передбачена можливість легалізації самочинної будови (але це має бути завершений будівництвом об'єкт).

Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане лише у двох випадках: 1) за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки в установленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно; 2) за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій збудоване самочинне будівництво, за умови, що, по-перше, особа-власник земельної ділянки не збігається з особою-збудовником (ця умова найчастіше порушується судами, внаслідок неправильного тлумачення положень ст. 376 ЦК України, і визнається право власності на самочинні будівлі за власниками земельних ділянок навіть тоді, якщо ці власники є одночасно забудовниками); по-друге, це не порушує права інших осіб.

При цьому другий випадок часто тлумачиться на практиці як можливість забудовника, якщо він є власником земельної ділянки, визнати за ним права власності на об'єкт будівництва. Ця практика (визнання права власності на об'єкт за власником земельної ділянки, якщо він сам виступав забудовником) зумовлена недосконалістю організаційно-правового механізму реалізації права власників земельних ділянок на їхню забудову (цей процес є довготривалим і складним), але це не може виправдовувати неправильне тлумачення закону. Під час системного аналізу ч. ч. 3–5 ст. 376 ЦК України можна зробити висновок, що законодавець мав на увазі можливість визнання права власності на об'єкт, якщо особа власника (користувача) земельної ділянки не збігається з особою забудовником.

Ключові слова: право власності, об'єкти самочинного будівництва, нерухомість, судова практика.

Стаття присвячена аналізу основних тенденцій, проблем розгляду судами справ, пов'язаних із об'єктами самочинного будівництва, і шляхам їх вирішення. Проаналізовано основні вимоги законодавства щодо розгляду судами справ, пов'язаних із об'єктами самочинного будівництва, і їх застосування на матеріалах судової практики.

Стаття посвячена аналізу основних тенденцій, проблем розгляду судами дел, связанных с объектами самовольного строительства, и путем их решения. Проанализированы основные требования законодательства относительно рассмотрения судами дел, связанных с объектами самовольного строительства, и их применение на материалах судебной практики.

The article is sanctified to the analysis of basic tendencies, problems of consideration by the courts of the businesses related to the objects of wilful building and way of their decision. The basic requirements of legislation are analysed in relation to consideration by the courts of the businesses related to the objects of wilful building, and their application on materials of judicial practice.

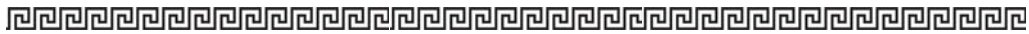
Література

1. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419).

2. Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва) : Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.sc.gov.ua/ua/uzagalnennja_sudovoji_praktiki.html.

3. Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та ін-





ших речових прав : Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 21.12.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.sc.gov.ua/ua/uzagalnennja_sudovoji_praktiki.html.

4. Про узагальнення судової практики застосування судами законодавства, що ре-

гулює право приватної власності на житловий будинок : Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 25.09.2015 №7 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.sc.gov.ua/ua/uzagalnennja_sudovoji_praktiki.htmlhttp://www.sc.gov.ua/ua/uzagalnennja_sudovoji_praktiki.html.

