ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ СПАДКУВАННЯ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

КРАВЧИК М.Б. - кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права та процесу Львівського національного університету імені Івана Франка
https://orcid.org/0000-0003-0823-738X
УДК 347.61/65/66
DOI: https://doi.org/10.71404/EP.2025.4.21

У статті розглядаються особливості правового режиму об'єктів незавершеного будівництва. Проаналізовано характерні риси, притаманні таким об'єктам, а також досліджено процедури набуття права власності на житлові будинки, будівлі, споруди та інше нерухоме майно, що може бути визнане самочинним будівництвом. Зокрема, увагу приділено випадкам, коли об'єкти зведені або зводяться на земельних ділянках, не відведених для цієї мети, без належних дозвільних документів, затвердженого проєкту чи з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Обґрунтовано правомірність процедур легалізації самочинного будівництва шляхом застосування відповідних правових інструментів. На науково-теоретичному рівні розкрито правову природу такого виду будівництва, а також здійснено аналіз теоретико-правових аспектів і судової практики, зокрема правових висновків Верховного Суду, що підтверджують важливі результати дослідження в цій сфері. Розглянуто позиції Верховного Суду щодо реалізації права на житлові будинки, будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомості, які були споруджені самочинно спадкодавцем без набуття права власності чи за відсутності належних дозвільних документів. Проаналізовано питання спадкування таких об'єктів і визнання за спадкоємцями права власності на самочинне будівництво. Акцентовано увагу на складності визначення прав і обов'язків, що переходять до спадкоємців у результаті правонаступництва щодо самочинного будівництва. Законодавство визначає перелік об'єктів, які можуть бути віднесені до самочинного будівництва та включені в цивільний обіг з огляду на їхню майнову цінність. Зроблено висновок, що смерть особи, яка здійснила самочинне будівництво, зумовлює перехід її прав та обов'язків до спадкоємців, тоді як правовий статус такого об'єкта безпосередньо залежить від режиму земельної ділянки, на якій він розташований.

Ключові слова: самочинне будівництво, право власності на землю, об'єкти цивільних прав, спадкування, легітимація.

Постановка проблеми

Будівництво як вид діяльності є реалізацією права на забудову через законні дії, передбачені чинним законодавством. Разом із тим, самочинне зведення об'єктів нерухомості набуває протиправного характеру у випадках, коли особа здійснює умисні незаконні дії в процесі будівництва, порушуючи містобудівні вимоги, норми, а також права чи законні інтереси інших осіб. Об'єкти самочинного будівництва можуть виникати як під час безпосереднього зведення нових споруд, так і в процесі їх реконструкції чи перебудови.

Відсутність дозвільної документації на проведення будівельних робіт або державного акта на земельну ділянку призводить до визнання будівництва самочинним. У зв'язку з цим після смерті забудовника спадкоємці часто опиняються в правовій невизначеності щодо реалізації права на спадкування такого майна та можливості отриман-

ня свідоцтва про право на спадщину, оскільки останнє видається нотаріусом лише за наявності документів, що підтверджують право власності спадкодавця на відповідний об'єкт.

У випадку самочинного будівництва першочерговим є з'ясування, які саме права й обов'язки переходять до спадкоємців стосовно такого майна. Ця проблема має як практичне, так і теоретичне значення, оскільки чинне законодавство не дає однозначної відповіді щодо спадкування самочинно зведених об'єктів.

Науковці-цивілісти вже тривалий час досліджують проблематику правового статусу самочинного будівництва та процедурні особливості спадкування об'єктів такого типу, зокрема житлових будинків, будівель і споруд. Значний внесок у розроблення цієї тематики зробили такі вчені, як С. Я. Фурса, Ю. О. Заїка, Є. О. Рябоконь, Є. І. Фурса, О. Є. Кухарєв, І. А. Спасибо, Р. А. Майданик та інші. Предметом їхніх досліджень виступали питання визначення правового статусу об'єкта самочинного будівництва, а також порядок визнання права власності на такі об'єкти.

Однак і досі залишаються недостатньо врегульованими процедурні аспекти спадкування об'єктів самочинного будівництва, що зумовлює актуальність подальшого вивчення цього питання як з теоретичного, так і з практичного погляду.

Метою цієї статті є з'ясування процедурних механізмів реалізації права на спадкування самочинно збудованого майна на основі аналізу чинного законодавства України та сучасної судової практики.

Виклад основного матеріалу

Самочинне (самовільне) будівництво — це зведення будівель або споруд без належних правових підстав чи дозвільних документів. Частиною першою статті 376 Цивільного Кодексу України (далі ЦК України) із змінами, внесеними згідно із Законом № 4220-VI від 22.12.2011 Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності та вдосконалення державного регулювання у сфері містобудівної діяльності від 22.12.2011 року житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проєкту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил [1].

Відповідно до припису ст. 376 ЦК України можна виокреми ти основні ознаки самочинного будівництва:

- об'єкт зведено без належного права на земельну ділянку, тобто особа не є власником або користувачем землі;
- відсутній дозвіл на будівництво, передбачений законодавством (наприклад, повідомлення або декларація про початок будівельних робіт, дозвіл ДІАМ);
- порушено будівельні норми, державні стандарти чи правила, унаслідок чого будівля може бути небезпечною або не відповідати містобудівній документації.

Для визнання споруди самочинною достатньо наявності хоча б однієї із зазначених ознак, передбачених статтею 376 ЦК України та статтею 39-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Такий підхід підтверджується судовою практикою, зокрема постановою Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 27 липня 2022 р. у справі № 826/12166/16.

Земельна ділянка надається в залежності від мети її використання, що закріплено у Класифікації видів цільового призначення земель та на підставі Земельного Кодексу, де в приписах ст. 19 чітко передбачено категорії поділу земель за цільовим призначенням.

Відповідно до підпунктів 2-3 п. 4 постанови № 6 від 30.03.2012 Пленуму Вищого Спеціалізованого Суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ самочинним вважається будівництво хоча і на підставі проєкту, але за наявності істотних порушень зазначених норм та правил як у самому проєкті, так і при будівництві, за наявності рішень спеціально уповноважених органів про усунення порушень. Будівни-

цтвом об'єкта нерухомості на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, вважається спорудження таких об'єктів на земельній ділянці, що не віднесена 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 [2].

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» закріплено дозвільний характер документу, згідно з яким надається право виконувати підготовчі та будівельні роботи саме того об'єкту і на тій земельній ділянці, яка передана з цією метою певній особі, а саме у ст. 35-37 передбачено, що після набуття права на земельну ділянку та відповідно до її цільового призначення замовник може виконувати підготовчі роботи, визначені будівельними нормами і правилами, з повідомленням органу державного архітектурно-будівельного контролю. Форма повідомлення про початок виконання підготовчих робіт, порядок його подання, форма повідомлення про зміну даних у поданому повідомленні визначаються Кабінетом Міністрів України, а проведення будь яких підготовчих робіт без відповідного повідомлення забороняється (частина перша статті 35 в редакції Закону).

Якщо в результаті коригування проєктної документації на будівництво збільшується/зменшується кількість майбутніх об'єктів нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) та/або змінюються черги будівництва/пускові комплекси об'єкта будівництва, та/або змінюються технічні характеристики об'єкта будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, що зумовлює зміну відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та/або впливає на гарантійну частку будівництва об'єкта нерухомого майна (далі – гарантійна частка), у складі повідомлення про коригування проєктної документації на будівництво обов'язково повинна міститися заява про:

1) державну реєстрацію спеціального майнового права та/або припинення спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

2) зміну технічних характеристик об'єкта будівництва та/або майбутнього об'єкта нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

3) зміну гарантійної частки, визначеної відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»[3].

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що ст. 376 ЦК України розміщена в главі 27 «Право власності на землю (земельну ділянку)», тобто правовий режим самочинного будівництва пов`язаний з питаннями права власності на землю. Верховний Суд, зокрема Велика Палати ВС зазначає, що відповідно до ч. 2 ст. 376 ЦК України особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Однак, як особа, що здійснила самочинне будівництво, так і власник земельної ділянки, на якій здійснили самочинне будівництво, можуть набути самочинно збудоване майно у власність. Для цього їм необхідно дотримуватися чіткого алгоритму дій, передбаченого в ст. 376 ЦК України. За обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного ст. 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичну долю самочинно побудованого майна й не призведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна [4].

Відповідно до п.7 постанови Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 року № 7 «Про судову практику у справах про спадкування» право власності на самочинно збудовані житлові будинки, будівлі,

споруди, інше нерухоме майно не набувають як особи, які здійснили це будівництво, так і їхні спадкоємці. Права спадкоємців щодо самочинно збудованого майна визначаються судом відповідно до положень статті 1218 ЦК України та з урахуванням роз'яснень, наданих у пункті 7 цієї постанови [5]. Так як самочинно збудовані житлові будинки, будівлі, споруди, інше нерухоме майно не виступає об'єктом права власності, то по відношенню до них і не можуть застосовуватись процедури поділу та порядку користування, на них не може бути звернено стягнення за виконавчим документом чи проведено відчуження за прилюдними торгами.

Верховний Суд України в постановах від 18.11.2015 № 6- 388цс15, від 27.05.2015 № 6-159цс15 та від 16.12.2015 № 6-2710цс15 надає висновки щодо застосування ст. 331 ЦК України в розумінні прийняття новоствореного майна до експлуатації та його державної реєстрації право власності на це новостворене нерухоме майно як об'єкт цивільного обороту не виникає. Особа є власником лише матеріалів, обладнання, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі неможливості поділу незакінченого будівництвом будинку, суд може визнати право за сторонами спору на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку або залишити його одній зі сторін, а іншій присудити компенсацію, визнаючи при цьому право власності на матеріали чи обладнання, суд у своєму рішенні має зазначити ці матеріали чи обладнання. Питання щодо поділу об`єктів може розглядатись лише після визнання права власності, постанова ОП КЦС ВС від 06.11.2023, № 707/2516/18.

Відповідно до п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень від 01 липня 2004 року та Постанова ВП ВС від 15.11.2023, № 916/1174/22 визнання права власності є підставою для проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомості за власником земельної ділянки. Якщо нерухоме майно є самочинним будівництвом, реєстрація права власності на самочинно збудоване нерухоме майно в будь-який інший спосіб, окрім визначеного ст. 376 ЦК України (тобто на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за особою, яка його побудувала, або за власником земельної ділянки), є такою, що не відповідає вимогам цієї статті. Можливість настання інших правових наслідків, ніж передбачені ст. 376 ЦК України, як у випадку самочинного будівництва, здійсненого власником земельної ділянки, так і у випадку самочинного будівництва, здійсненого іншою особою на чужій земельній ділянці, виключається.

За обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного ст. 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичну долю самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна [6].

Звідси випливає, що відсутність дозволу на будівництво, проекту будівництва, будівельного паспорта чи порушення вимог, передбачених у цих документах, є підставою визнання будівництва на підставі ст. 376 ЦК України самочинним. Так як спадкодавець не набув у власність майна, яке має статус самочинного, за загальним правилом, таке майно не входитиме до складу спадщини. У випадку наявності самочинного будівництва до спадкоємців переходитиме на підставі спадкування право власності на будівельні матеріали, які використовувались для ведення такого будівництва. Відповідно до ст. 1218 ЦК України до складу спадщини входять права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини. Якщо спадкодавець не набув права власності на самочинно збудований об'єкт (бо його не зареєстровано, або суд не визнав право), то відповідний об'єкт не підлягає спадкуванню.

Відповідно до постанови Верховного Суду від 20.01.2021 у справі № 554/10897/18 «якщо самочинне будівництво не узаконене, то до спадщини входить не об'єкт нерухомості, а майнове право на його легалізацію». Тобто спадкоємець може звернутися до суду з позовом про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт, довівши, що забудовник володів земельною ділянкою на законних підставах; будівля не порушує прав інших осіб; споруда відповідає вимогам безпеки. У постанові Верховного Суду від 20.07.2022 у справі № 923/196/20 надано висновок «У випадку побудови об'єкту нерухомого майна самочинно збудованого … особа не стає його власником, бо не набула права власності на нього з огляду на імперативний припис ч. 2 ст. 376 ЦК України».

У постанові Верховного Суду від 12.04.2023 р. у справі № 511/2303/19 зазначено, що якщо спадкодавцем було здійснене самочинне будівництво (ч. 1 ст. 376 ЦК України), до спадкоємців переходить право власності на будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва. Дана позиція закріплена першочергово у пункті 7 Пленуму Верховний Суд України від 30.05.2008 р. № 7 «Про судову практику у справах про спадкування» яким надано роз'яснення, що якщо спадкодавцем було здійснене самочинне будівництво (ч. 1 ст. 376 ЦК України), до спадкоємців переходить право власності на будівельні матеріали, обладнання, які були використані в процесі цього будівництва.

На підставі вище наведеного можна прослідкувати особливість, що право власності на самочинне будівництво, будівлі, споруди, інше майно не набувають ані особи, які зводили таке об'єкти, так і їх правонаступники на підставі спадкування. У їх спадкоємців виникатиме лише право власності на будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі відповідного будівництва.

У випадку самочинного будівництва на земельній ділянці іншої особи (чи коли право на ділянку не було належним чином оформлено) — власник ділянки має право звертатися позовом про знесення або визнання права власності за собою, навіть якщо об'єкт вже зареєстровано.

У контексті захисту прав власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво: належним способом є вимога про знесення такого об'єкта або вимога про визнання права власності на нього за власником земельної ділянки, а не просто скасування реєстрації за особою, яка його зареєструвала.

У випадку звернення щодо визнання права власності на самочинне будівництво то таке можливе за умови, якщо така особа здійснила відповідне будівництво і їй було в подальшому надано цю земельну ділянку, на якій воно зведено у встановленому законом порядку під уже збудоване нерухоме майно проте право власності виникає лише за рішенням суду по відношенню до цієї особи (ч. 3. Ст. 376 ЦК України), або ж за власником земельної ділянки, якщо це не порушуватиме право інших осіб (ч. 5. Ст. 376 СТ ЦК України). Ця позиція висвітлена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 680/214/16: «Власником самочинного будівництва може бути лише той, хто має речове право на земельну ділянку, відповідно до принципу superficies solo cedit («збудоване на землі слідує за нею»)». Звідси випливає, що до спадкоємців переходить право на звернення до суду про визнання права власності на самочинне будівництво, якщо таке право не пов'язане з особою спадкодавця нерозривно. Про те в цьому випадку слід застосовувати положення ст. 376 ЦК України, так як визнання права власності за ст. 392 ЦК України застосовується лише у випадку, якщо це право оспорюється, або не визнається, або ж у випадку втрати правовстановлюючих документів щодо такого майна.

З вище дослідженого випливає, що лише правонаступники на підставі спадкування мають право на звернення до суду з позовом про визнання права власності на самочинне будівництво за умови, що земельна ділянка, на якій воно споруджене, надана під уже збудоване майно (відповідно до ст. 376 ЦК України). В іншому випадку до спадкоємців переходитиме лише право власності на будівельні матеріали, обладнання тощо, які

були використані в процесі цього будівництва. На сьогодні сучасна правова цивілістична наука має обов'язком продовжувати поглиблювати доктринальний правовий аналіз спадкування права на самочинне будівництво з врахуванням сучасних потреб суспільства в призмі оновлення цивільного законодавства України в умовах євроінтеграційних процесів держави. Розвиток сучасної судової практики повинно відбуватись в контексті з практикою Європейського Союзу з метою приведення цивільного законодавства України у співвідношнення до приписів Європейського Союзу.

Література

1. Цивільний Кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст. 356. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print1476889891842274 (дата звернення 01.11.2025).

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 №6 від 30.03.2012 https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12#doc_info(дата звернення 01.11.2025).

3. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02. 2011 № 3038-VI https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#doc_info(дата звернення 01.11.2025).

4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 листопада 2023 року у справі № 916/1174/22 (провадження № 12-39гс23) – https://reyestr.court.gov.ua/Review/115377100 (дата звернення 01.11.2025).

5. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 року № 7 «Про судову практику у справах про спадкування» https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-08#doc_info(дата звернення 01.11.2025).

6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.11.2023 року справі № 916/1174/33 (провадження № 12-39гс23) https://reyestr.court.gov.ua/Review/115377100 (дата звернення 01.11.2025).

Kravchyk Marta Bohdanivna,
Ph.D. in Law, Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure at Ivan Franko National University of Lviv
https://orcid.org/0000-0003-0823-738X

PROBLEM ISSUES OF THE INHERITANCE OF AUTOMOTIVE CONSTRUCTION

The article is devoted to the peculiarities of the legal regime of an unfinished construction object. The analysis of the features inherent in such objects is carried out. The procedural aspects of acquiring ownership of a residential building, building, structures, other real estate, which are considered unauthorized construction, if they are built or are being built on a land plot that has been allocated and has not been allocated for this purpose, or without a corresponding document giving the right to perform construction work or a properly approved project, or with significant violations of building norms and rules, are highlighted. The legality of the procedures for legitimizing unauthorized construction by applying legal means is substantiated. At the level of fundamental research, the legal aspects of the legal nature of unauthorized construction are highlighted. The legal aspects that have important theoretical and legal significance and judicial practice in the field of the conclusions of the Supreme Court are analyzed, which confirmed significant scientific results as a result of the relevant legal research. The legal positions of the Supreme Court in the context of the exercise of the right to a residential building, building, structures, other real estate, which are considered unauthorized construction by the testator without acquiring ownership rights to unauthorizedly constructed real estate, buildings, structures without appropriate permission or in violation of established legislative requirements, are highlighted. The issue of the transfer of the right to inheritance and the recognition of ownership rights to unauthorized construction by heirs is investigated. Attention is focused on the problematic nature of determining the rights and obligations that are transferred to heirs on the basis of succession in relation to unauthorized construction, since the law provides for a list of objects that are unauthorized construction (its result) and are included in civil circulation based on its value. It is stated that the death of the person who carried out unauthorized construction gives rise to the transfer of rights and obligations to the heirs in relation to this object, and the construction object depends on the legal regime of the land plot on which it is located.

Keywords: *unauthorized construction, land ownership, objects of civil rights, inheritance, legitimation.*