



і значення. Різними є форма встановлення права власності та інших речових прав на ці види майна, а також укладення з ними угод. Такі юридичні акти щодо нерухомості підпорядковані певним вимогам. Угода має обов'язково бути укладеною у письмовій формі, як правило, нотаріально посвідчена і зареєстрована у специфічному реєстрі – поземельній книзі або іншому реєстрі земельних ділянок і будівель. Публічність угод з нерухомістю є засобом забезпечення інтересів суб'єктів цих відносин, реальності прав, яких вони набувають. У цьому зацікавлені передусім особи, які набувають у власність нерухомість або кредитують власників нерухомості під її заставу, передусім банки. Реєстрація угод з нерухомістю сприяє їх стабільності й прозорості цивільних угод [7].

Всі науковці сходяться у тому, що центральним, основним об'єктом нерухомості є земельна ділянка, властивості якої спричиняють вплив і на всі інші об'єкти, що так чи інакше пов'язані з нею.

Так, С. Степанов зазначає у своєму фундаментальному дослідженні «Нерухоме майно в цивільному праві», що правова конструкція земельної ділянки як речі особливого роду є досить складною і відмінною від конструкції речі взагалі. Вона підпорядкована необхідності наявності в ній значної долі публічного інтересу... Крім того, земельна ділянка є самостійним об'єктом цивільних прав, виступає центральним, домінуючим компонентом системи нерухомого майна, визначаючи своїм правовим режимом статус інших нерухомих речей, що обов'язково залежать від неї (правового режиму землі)... Земельна ділянка – не лише ядро системи об'єктів цивільного права, але й предмет регулювання інших галузей законодавства, причому галузей публічного характеру, що мають у своєму арсеналі і ефективні публічної властивості засоби впливу на учасників обігу [8].

Окремо у науковій літературі досліджуються питання співвідношення таких понять, як «нерухоме майно», «нерухомість», «нерухоми речі» з встановленням різниці між ними [9].

При віднесенні речей до категорії нерухомості, як це передбачено в ч. 1 ст. 181 ЦК України, використано два критерії: матеріальний – ступінь зв'язку цих речей із землею, і юридичний – умови визнання законом тих чи інших речей нерухомими за правовим режимом. Наявність одного з цих критеріїв, як слушно вважають науковці, є достатньою підставою для визнання речей нерухомими (тобто речами, прирівняними до нерухомості) [10]. Рухомими ж речами є речі, які можна вільно перемішувати у просторі (ч. 2 ст. 181 ЦК України).

Нерухомість – це поняття інтегруюче, що сформулювалося в ході довготривалого історично-

го процесу та представляє собою багатоманітне явище, правову природу якого найбільш повно відображає його правовий режим, який полягає в особливій направленості правового регулювання, здійснюється щодо конкретних об'єктів нерухомості, за допомогою конкретних способів та представляє собою порядок регулювання поведінки учасників суспільних відносин у сфері присвоєння та обороту нерухомого майна. Саме тому серед багатьох питань, пов'язаних з нерухомістю, особливу теоретичну актуальність та практичну значущість має питання щодо змісту поняття «нерухомість» та критеріїв віднесення об'єктів будівництва до нерухомих речей. Однак, термінологія та встановлення ознак (критеріїв) нерухомості знаходяться на стадії формування, що відповідно, впливає на недосконалість формулювань, невідповідність понятійного апарату одних нормативно-правових актів іншим, що призводить до неоднозначності правозастосовної практики [11].

Відтак, поглибленому аналізу піддаються такі критерії віднесення майна до нерухомого, як міцний зв'язок із землею, знецінення, неможливість переміщення об'єктів без зміни призначення, внаслідок чого робиться висновок про те, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких в інше місце є неможливим без втрати їх якісних і функціональних характеристик (властивостей) [12].

Разом з цим, у науці цивільного права існують протилежні точки зору. Так, останніми роками, була висунута теорія про юридичний характер поняття «нерухоме майно». На думку її прибічників, нерухомістю визнається не будь-яке майно, міцно пов'язане з землею, а тільки те, права на яке зареєстровані [13].

У цьому аспекті досліджується самочинне будівництво з метою встановлення його правового режиму [14].

У літературі ця проблема не знайшла свого однозначного рішення. Як зазначає Є.А. Суханов, самовільна будівля не стає нерухомістю, оскільки вона не підлягає державній реєстрації, у зв'язку з наявністю при її створенні порушень [15]. Така позиція підтримується і М.Г. Масевичем, який також не розглядає самочинну будівлю як нерухомість [16]. О.М. Козир взагалі не застосовує до самочинної будівлі поняття «нерухомість», оскільки вважає, що самовільна будівля не є об'єктом будь-якого права, тому поняття «нерухомість», яким оперує законодавець, використовується ним не в правовому значенні [17].

Д.А. Смишляєв заперечує проти розділу та тлумачення термінів, що містяться у Цивільному



речі як спосіб набуття права власності є діяльністю з виготовлення або будівництва нової речі. При цьому вона може бути створена: 1) особою для себе з дотриманням вимог закону та інших правових актів (ч. 3 ст. 331 ЦК України); 2) за допомогою переробки (ст. 332 ЦК України); 3) через самочинне будівництво (ч. 2 ст. 331 ЦК України). Авторка зазначає, що самочинне будівництво можна було б розглядати як заволодіння, а не створення речі, якби українська правова система строго дотримувалася принципу «права ґрунту», як, наприклад, це має місце в Швейцарії. Так, відповідно до ст. 667 ЦК Швейцарії 1907 р. право власності на земельну ділянку включає право власності на все те, що знаходиться «над і під ділянкою». Тобто, воно розповсюджується на споруди, насадження і джерела, що знаходяться на земельній ділянці [31].

І.М. Панченко досліджуються деякі аспекти визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва, зокрема, тлумачення поняття «істотне порушення будівельних норм і правил», а також ті групи вимог про визнання права власності на самочинне будівництво, з якими особа може звернутися до суду. В результаті проведеного дослідження автором пропонується триступенева модель легалізації самочинно зведеного об'єкта [32].

Г.Р. Мацюк певну увагу приділяє у своїх публікаціях деяким правовим проблемам легалізації самочинно збудованих об'єктів нерухомості, зокрема, прийняття в експлуатацію таких об'єктів, визначення особливостей розгляду відповідної категорії справ. Авторкою досліджуються питання сутності судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване майно, яке є аналогічним «акту прийому нерухомого майна до експлуатації» [33].

Проблеми визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно були об'єктом дослідження О. Кота під кутом зору визначення сутності визнання судами права власності на таке майно. З огляду на існуючу практику застосування положень ст. 376 ЦК України аналізуються питання про те, чи є визнання судами права власності на самочинно збудоване майно одним із способів захисту цивільних прав, передбачених ст. 16 ЦК України. Так, зазначаючи, що сутність самочинного будівництва зумовлює презумпцію неможливості виникнення права власності на неправомірно збудований об'єкт, що означає, що особа, яка здійснила самочинне будівництво, не набуває право власності на нього, оскільки будівництво було здійснене

без дотримання передбаченого законом порядку його здійснення, а тому не може слугувати законною підставою для виникнення права власності на такий об'єкт. Тому можливість визнання права власності на нього, за логікою законодавця, є винятком із загального правила і такі повноваження надані лише суду, як найбільш компетентному у сфері правозастосування органу, що може мати певні дискреційні повноваження. Автор ставить під сумнів обґрунтованість такого рішення законодавцем, оскільки суди в Україні виконують визначені законом функції, до яких, передусім, віднесено розгляд спорів. Далі зазначається, що можливість звернення до суду з відповідною вимогою про визнання права власності за змістом вказаної норми ЦК України не ставиться у залежність від наявності спору, наявності порушених або оспорюваних прав та законних інтересів учасників приватно-правових відносин. Парадокс ситуації полягає й у тому, що сама по собі конструкція норми 376 ЦК України дозволяє стверджувати, що право власності на самочинно збудоване майно може бути визнане за особою, яка його збудувала або профінансувала, винятково за умови відсутності заперечень з боку третіх осіб, тобто за умови відсутності порушення їх прав або законних інтересів, – іншими словами, за відсутності спору [34]. Проаналізовані проблеми визнання права власності на зазначені об'єкти у судовому порядку, практика, що склалася у цій сфері. Публікація, таким чином, присвячена актуальним питанням визначення ролі судової гілки влади у процедурі визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно.

Практичним питанням вирішення спорів, пов'язаних із самовільним заняттям земельних ділянок та самочинним будівництвом, присвячені також наукові праці судді Вищого господарського суду України А. Уліцького [35].

Є у науці цивільного права і процесу незначна кількість праць, присвячених процесуальним питанням самочинного будівництва [36].

**Висновок.** Отже, огляд літератури дозволяє зробити висновок, що попри досить велику кількість наукових праць, відсутня єдність підходів як до розуміння ключових категорій у сфері самочинного будівництва, так і єдина наукова концепція з цього питання. Це стосується також і визначення правових наслідків самочинного будівництва, їх правової природи. Зазначеним зумовлюється необхідність подальших наукових досліджень у зазначеній сфері, їх велике практичне і теоретичне значення.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу : монографія / В.В. Носік. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – С. 484.
2. Спасибо І. Можливість набуття права власності на об'єкти самочинного та незавершеного будівництва / І. Спасибо // Вісник Академії правових наук України. – 2012. – № 3 (70). – С. 101 (С. 101-108).
3. Савченко А.С. Позасудовий порядок легалізації самочинного будівництва в Україні / А.С. Савченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2011. – № 12. – С. 106 (С. 106-110).
4. Спасибо-Фатєєва І. Поняття нерухомого майна / І. Спасибо-Фатєєва // Нотаріат для вас. – 2006. – № 7-8. – С. 9-14.
5. Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Известия высших учебных заведений. Правоведение (г. Санкт-Петербург). – 2002. – № 4. – С. 131-141.
6. Бойко О.О. Правова природа об'єктів нерухомості у цивільному праві України / О.О. Бойко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2004. – № 11. – С. 109-122.
7. Гонгало Б.М. Поняття нерухомого имуществу / Б.М. Гонгало // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества : сб. науч. ст. – Екатеринбург, 2002. – С. 5-6.
8. Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : спец. 12.00.03 «гражданское право, семейное право, гражданский процесс, международное частное право» / С.А. Степанов. – Екатеринбург, 2004. – 48 с.
9. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В.В. Чубаров. – М. : «Статут», 2006; Киселева Т.В. Гражданско-правовое регулирование недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Татьяна Вячеславовна Киселева. – М., 2007. – 194 с.
10. Гришаев С.П. Правовое регулирование недвижимости / С.П. Гришаев // Государство и право. – 1999. – № 3. – С. 38.
11. Жиделева А.Ю. Недвижимое имущество как разновидность объектов гражданского права / А.Ю. Жиделева // Проблемы законности. – Вип. 61. – 2003. – С. 17-19.
12. Єрмоленко В.М. Об'єкти нерухомості в майновому обороті / В.М. Єрмоленко // Держава і право. – 2004. – № 26. – С. 297-302.
13. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 368 с.
14. Шевченко О. Некоторые особенности отношений с недвижимостью: понятие недвижимости и проблемы её регистрации в Украине // Підприємництво, господарство і право. – 2002. – № 2. – С. 35.
15. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С.А. Степанов. – М., 2004. – С. 53.
16. Кучер В. Правове регулювання поняття «нерухоме майно» за цивільним законодавством України / В. Кучер // Підприємництво, господарство і право. – 2013. – № 6. – С. 96-99.
17. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2-х т. / за відповід. ред. О.В. Дзера (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2005. – Т. I. – С. 316.
18. Савченко А.С. Незавершене та самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А.С. Савченко. – Х., 2012. – 204 с.
19. Савченко А. Критерії диференціації нерухомого майна в чинному законодавстві України: шляхи вдосконалення / А. Савченко // Підприємництво, господарство і право. – 2013. – № 4. – С. 117.
20. Суханов Е.А. Комментарий части первой Гражданского кодекса РФ. – М. : Спарк ; Хозяйство и право, 1995. – С. 241.
21. Кузьмина И.Д. Правовой режим самовольной постройки / И.Д. Кузьмина, В.И. Луконкин // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2001. – № 11. – С. 127-135.
22. Джура А. «Правовой» самострой и недострой / А. Джура // Юридическая практика. – 2006. – 5 декабря (№ 49). – С. 14-15.
23. Тропініна, О.М. Цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва в Україні / О.М. Тропініна // Право і суспільство. – 2011. – № 2. – С. 87-90.
24. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 5.
25. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой (постатейный) / под ред. О.Н. Садикова. – С. 527.
26. Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика : сб. памяти С.А. Хохлова / отв. ред. А.Л. Маковский. – М. : Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 279.
27. Смышляев Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства // Актуальные проблемы гражданского права : сб. статей под ред. проф. С.С.Алексеева. – М., 2000. – С. 99-101.
28. Жилінкова І. Шульга М. Проблеми переходу прав на земельну ділянку при переході права на будівлю (будинок, споруду) // Юридичний радник. – 2005. – № 2 (4). – С. 37.
29. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М. : Спарк, 1999. – С. 15-16.
30. Савченко А.С. Незавершене та самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А.С. Савченко. – Х., 2012. – 204 с.
31. Щенникова Л.В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия / Л.В. Щенникова // Законодательство. – 2006. – № 3. – С. 56-67.
32. Савченко А.С. Форми та види існування об'єктів незавершеного та самочинного будівництва / А.С. Савченко // Право і суспільство. – 2011. – № 5. – С. 62-68.
33. Кочин В., Овчаренко А. Про юридичний статус об'єктів самочинного будівництва / В.Кочин, А. Овчаренко // Юридичний журнал : Аналітичні матеріали. Коментарі. Судова практика. – 2010. – № 8. – С. 27-33.
34. Гумелевская О.В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Оксана Владимировна Гумелевская. – Краснодар, 2008. – 194 с.
35. Киминчижи Е.Н. Правовые последствия самовольного строительства / Е.Н. Киминчижи // Российская юстиция. – 2007. – № 9. – С. 23-25.

**Терещенко Вікторія Юріївна**

**СУЧАСНИЙ СТАН ДОСЛІДЖЕННЯ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА:  
ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ**

У статті висвітлюється сучасний стан дослідження самочинного будівництва, досліджується співвідношення понять «нерухоме майно», «нерухомість», «нерухомі речі». Дається характеристика співвідношення та правового навантаження понять «будівля» та «споруда», «забудова» та «капітальна будівля», також аналізується проблема визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно.

**Ключові слова:** нерухоме майно, набуття прав, самочинне будівництво, цивільні відносини.

**Терещенко Виктория Юрьевна**

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:  
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

В статье освещается современное состояние исследования самовольного строительства, исследуется соотношение понятий «недвижимое имущество», «недвижимость», «недвижимые вещи». Дается характеристика соотношения и правовой нагрузки понятий «здание» и «сооружение», «застройка» и «капитальное здание», также анализируется проблема признания права собственности на самовольно построенное недвижимое имущество.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, приобретение прав, самовольное строительство, гражданские отношения.

**Tereshchenko Viktoriia Yuriivna**

**CURRENT STATE OF RESEARCH UNAUTHORIZED CONSTRUCTION: PROBLEMS AND PERSPECTIVES**

The article highlights the current state of research of unauthorized construction, examines relations between the concepts «real estate», «realty», «immovable property». Describes the legal relationship and load the concepts of «building» and «building», «construction» and «capital building» also analyzes the problem of recognition of ownership of the illegally built real estate.

**Keywords:** real estate acquisition rights, unauthorized construction, civil relations.