

## САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО ЯК ЗЛОВЖИВАННЯ ПРАВОМ НА ЗАБУДОВУ

## UNAUTHORIZED CONSTRUCTION AS A MISUSE OF THE RIGHT TO BUILD

Нікітенко В.В., аспірантка

*Навчально-науковий інститут права та політології  
Українського державного університету імені Михайла Драгоманова*

У статті здійснений теоретико-правовий аналіз проблеми самочинного будівництва у контексті зловживання правом на забудову.

Самочинне будівництво за юридичною природою є неправомірною поведінкою. На відміну від правомірного будівництва, яке є соціально активною і корисною діяльністю, відіграє важливе значення для економічного зростання, розвитку соціальної сфери, забезпечення житлових потреб громадян, благоустрою територій, самочинне – є негативним соціальним і правовим явищем, яке може призводити до різних деструктивних наслідків.

Практика знає чимало випадків, коли власник земельної ділянки, формально діючи під час будівництва у відповідності до норм права, оскільки реалізує своє право на забудову, порушує права та інтереси інших осіб, шкодить їм. Вихід за межі здійснення права на забудову означає, що його реалізація здійснюється у неправомірний спосіб.

У таких випадках, зазначається у статті, поведінку власника земельної ділянки слід кваліфікувати як зловживання правом на забудову.

Характеристика самочинного будівництва як зловживання правом на забудову не виключає правових підстав для кваліфікації будівництва як самочинного на підставі ст. 376 Цивільного кодексу України.

Підтвердженням цьому є судова практика, аналіз якої показав, що судові рішення у справах про самочинне будівництво нерідко мотивовані застосуванням ст. ст. 13, 375, 376 ЦК України у їх системному зв'язку.

Авторкою визначено, що самочинне будівництво як зловживання правом являє собою неправомірну, соціально шкідливу, недобросовісну діяльність (поведінку) власника або користувача земельної ділянки при здійсненні власного права на забудову у неприйнятний з точки зору моралі і права спосіб, і тягне за собою юридичні наслідки, встановлені законом.

**Ключові слова:** право на забудову, межі здійснення суб'єктивного права, самочинне будівництво, зловживання правом.

It is made a theoretical and legal analysis of the problem of independent construction in the context of misuse of the right to build.

Unauthorized construction by legal nature is illegal behavior. In contrast to legal construction, which is a socially active and useful activity, it plays an important role in economic growth, development of the social sphere, provision of housing needs of citizens, landscaping. The unauthorized construction is a negative social and legal phenomenon that can lead to various destructive consequences.

Practice knows many cases when the owner of a land plot, formally acting during construction in accordance with the norms of the law, because he is exercising his right to build, violates the rights and interests of other persons, harming them. Exceeding the limits of the right to build means that its implementation is carried out in an illegal way.

In such cases, as the author notes, the behavior of the land plot owner should be qualified as a misuse of the right to build.

The characterization of unauthorized construction as a misuse of the right to build does not exclude legal grounds for qualifying construction as unauthorized on the basis of Art. 376 of the Civil Code of Ukraine.

This is confirmed by judicial practice, the analysis of which showed that court decisions in cases of independent construction are often motivated by the use of Art. 13, 375, 376 of the Civil Code of Ukraine in their system connection.

The author determined that unauthorized construction as a misuse of the right is an illegal, socially harmful, unscrupulous activity (behavior) of the owner or user of the land plot by using his own right to build in unacceptable way from the point of view of morality and law, and leads the legal consequences established by law.

**Key words:** the right to build, the limits of the subjective right, unauthorized construction, misuse of the right.

Будівництво зумовлює рівень економічного та соціального розвитку суспільства, умови життя людини, адже здатне задовольняти різноманітні її потреби – житлові, комерційні, виробничі, промислові тощо.

Значення будівництва як матеріально-виробничої, економічної, соціально- та екологічно орієнтованої діяльності, що відіграє важливу роль у житті суспільства детермінує вплив права на відносини будівництва.

Відтак будівництво можна розглядати як юридично значущу діяльність, що може набувати ознак правомірної чи неправомірної діяльності (поведінки).

Самочинне будівництво за юридичною природою є неправомірною поведінкою, найчастіше виявляє себе у формі правопорушення. На відміну від правомірного будівництва, яке є соціально активною і корисною діяльністю і відіграє сприятливе значення для економічного зростання держави, розвитку соціальної сфери суспільства, забезпечення житлових потреб громадян, слугує благоустрою територій, загалом є позитивним феноменом, то самочинне будівництво є негативним соціальним і правовим явищем, яке може призводити до різних деструктивних наслідків.

Проблеми самочинного будівництва постійно перебувають у центрі уваги вчених, про що свідчать наукові праці М. К. Галянтича, Р. О. Мовчана, С. О. Зубкова, А. С. Савченко, І. В. Спасиво-Фатєєвої, Ю. В. Мици, В. Ю. Терещенко, В. С. Ткаченка, К. Д. Пономаренка та інших науковців.

Самочинне будівництво також кваліфікується як зловживання правом. Але проблема «самобуду» у формі зловживання не є достатньо розробленою в науці, хоча є важливим аспектом юридичної природи цього феномену.

Тож у цій статті спробуємо визначити поняття самочинного будівництва як зловживання правом на забудову. Відповідно до ст. 375 Цивільного кодексу України [1] (далі – ЦК України) власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам.

Власник земельної ділянки набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно.

Право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови виконання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Частина перша ст. 376 ЦК України [1] визначила ознаки самочинного будівництва, під яким розуміється наступне: 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 проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Однак, реалізуючи своє право на забудову, власник формально діючи у відповідності до норм права, може порушувати права та інтереси інших осіб, шкодити їм. У таких випадках поведінку власника земельної ділянки (хоча це стосується і землекористувачів) слід кваліфікувати як зловживання правом на забудову.

Наявність закріплених законодавцем меж здійснення суб'єктивних прав, відмічає М. О. Стефанчук, свідчить про те, що особа повинна діяти в межах, які окреслив їй законодавець, формувати свою поведінку у «легітимно визначеному полі». Коли особа своїми діями порушує межі своїх суб'єктивних прав, то така поведінка повинна тягнути за собою настання передбачених законодавством юридичних наслідків [2, с. 52].

Межа права є межею його здійснення, зауважила З. В. Ромовська. Особа не може переступити цю межу, оскільки це, як правило, завжди означає «вторгнення на територію» дії чужого права [3, с. 483].

Таким чином, вихід за межі здійснення суб'єктивного права (зокрема, права на забудову) означає, що його реалізація (використання) здійснюється у неправомірний спосіб, що є зловживанням.

Із загальноправових позицій зловживання правом означає поведінку, яка формально не суперечить, але і не відповідає нормі права. Така колізія можлива під час реалізації правової норми всупереч меті, для якої вона була встановлена, коли припис правової норми свідомо виконується однією особою на шкоду інтересам іншої особи. Інакше кажучи, «буква» використовується всупереч «духу» права, як зазначається в одному із підручників із загальної теорії права. Там же зазначено, що право – це не тільки правила поведінки, закріплені у законодавстві, право – це і його мета, яка базується на принципах, засадах права, основними з яких є справедливість, рівність, свобода, гуманізм, розумність, добросовісність тощо. Ці принципи набувають свого закріплення у нормативно-правових актах, правовій доктрині, як самостійні джерела права. Відповідно, будь-яке суб'єктивне право особи треба розглядати не лише в сенсі можливості діяти певним чином, а й з погляду справедливості наслідків таких дій щодо прав та інтересів як інших осіб, так і суспільствах [4, с. 295].

Заборона зловживання правом, зазначає Б. П. Карнаух, є проявом принципу добросовісності (зловживання правом – це недобросовісна поведінка) [5, с. 34]. В. В. Резнікова визначає зловживання правом як вольову та усвідомлену діяльність (дії) суб'єкта з недобросовісної реалізації свого суб'єктивного права не за його призначенням, що заподіює шкоду суспільним інтересам та/або особистим інтересам третіх осіб чи створює реальну загрозу її заподіяння при формальній правомірності такої діяльності (дій) [6, с. 33–34].

Зважаючи на це, зловживання правом (від слова «зло» – щось погане, недобре, лихо [7, с. 764]) відображає негативну характеристику поведінки, наміром якої є завдання шкоди іншій особі, довіллю чи іншим охоронюваним законом публічним та/або приватним інтересам. Тож «зловживання правом є суспільно шкідливим діянням» [8, с. 201], а тому не може бути, на наш погляд, правомірною поведінкою. В цьому ми підтримуємо позицію вчених, які відносять зловживання правом до неправомірної поведінки (Н. Л. Буроменська [9], О. О. Мілетич [10], Т. Т. Полянський [11], ін.).

Зокрема, Н. Л. Буроменська визначає зловживання суб'єктивним правом як неправомірну поведінку суб'єкта правовідносин, що суперечить меті правової норми, яку реалізує особа в межах свого суб'єктивного права, та приносить шкоду іншій особі, звужує або порушує суб'єктивне право іншої особи, суперечить основним засадам цивільного законодавства [9, с. 220].

О. О. Мілетич розумію поведінку зі «зловживанням правом» як неправомірне використання прав, що виражається у здійсненні права всупереч його основному призначенню та законній меті [10, с. 135].

Дії щодо зловживання цивільним правом нормативно заборонені та визнаються неправомірними відповідно до ч. 3 ст. 13 ЦК України, зауважив О. О. Губар [12, с. 10]. Автор переконливо доводить, що за своєю природою акт зловживання правом у дійсності являє неправомірну шкідливу дію при здійсненні особою власного права, що зумовлює обмеження переліку застосовуваних санкцій мірами охорони, а не мірами відповідальності, оскільки порушення прав іншої особи зупиняється припиненням зловживання правом. Правоохоронна спрямованість заборони на зловживання правом істотно відрізняє цей особливий вид неправомірної поведінки від власне («класичного») цивільного правопорушення, якому притаманна протиправна шкідлива поведінка за відсутності в правопорушника будь-якого права та зумовлена цим спрямованість санкцій на застосування до правопорушника мір захисту та відповідальності, достатніх для відновлення (компенсації) або припинення порушення цивільного права [12, с. 172].

Під призначенням права розуміється не ціль окремої правової норми, а ціль об'єктивного права в цілому, що спрямована на встановлення позитивних правил поведінки, надання суб'єктивних прав і покладання юридичних обов'язків на суб'єктів права для закріплення і сприяння розвитку суспільних відносин, які відповідають інтересам суспільства, держави, окремих громадян, на розвиток політичних, економічних, культурних, національних, особистих та інших відносин, їх недоторканність і, згідно з цим, на витіснення явищ, що шкодять цим суспільним відносинам, в тому числі і зловживання правом [13, с. 218].

Віднаходження межі суб'єктивного права там, де вона не окреслена за допомогою законодавчої заборони покладається на суд, який бере до уваги усі фактичні обставини справи і зважає протилежні інтереси сторін. При цьому орієнтиром для суду є мета, для якої особа наділяється тим або іншим суб'єктивним правом [14, с. 32].

На нашу думку, мета суб'єктивного права власника земельної ділянки чи землекористувача на забудову обумовлена соціально-економічним змістом будівництва, його призначенням у досягненні цілей сталого розвитку та роллю у задоволенні житлово-побутових, комерційних та інших приватних, громадських чи державних потреб та законних інтересів.

Погляд на самочинне будівництво крізь призму зловживання правом на забудову був запропонований К. Д. Пономаренком у дисертації «Належне здійснення права на забудову земельної ділянки», де автор аналізує співвідношення належного здійснення права на забудову та самочинного будівництва [15]. Однак такий погляд не розділяє Р. А. Майданник, який у науково-практичному коментарі ст. 13 ЦК України зауважив, що зловживання правом слід відрізнити від суміжних правових конструкцій. Поряд із зловживанням правом цивільне законодавство передбачає ряд інших правопорушень (зокрема, перевищення повноважень, самочинне будівництво тощо), які за своїми зовнішніми ознаками схожі із зловживанням правом, правове регулювання яких, однак, істотно відрізняється від правил ст. 13 ЦК України. Вважається, що в наведених випадках в силу загальновизначеного правила *lex specialis derogat generalis* підлягають застосуванню ці спеціальні норми цивільного права, а не норми цивільного кодексу про зловживання правом. У зв'язку з цим, сторони і суди не мають права звертатися до ст. 13 ЦК України в ситуаціях, коли по спірному питанню наявні спеціальні норми цивільного законодавства, що справедливо і розумно визначають взаємовідносини сторін [16].

Підхід К. М. Пономаренка, на нашу думку, доцільно підтримати.

Ми не бачаємо в такому підході суперечності між ст. ст. 13 і 376 ЦК України. Характеристика самочинного будівництва як зловживання правом на забудову не виключає правових підстав для кваліфікації будівництва як самочинного. Навпаки, розширює нормативно-правове підґрунтя відповідних позовних вимог та судових рішень. Підтвердженням цьому є сучасна судова практика у справах про самочинне будівництво (про визнання права власності, про усунення перешкод у користуванні власністю, про знесення самочинно збудованих об'єктів, ін.). Як показав аналіз судових рішень, такі справи нерідко мотивовані зловживанням правом на забудову і застосуванням ст. ст. 13, 375, 376 ЦК України у їх системному зв'язку.

До прикладу Верховний Суд у справі № 639/6261/13-ц підкреслив, що на думку розсудливої, освіченої та законслухняної особи, такі дії відповідача не відповідають стандартам добросовісної поведінки та із визначеними ст. 3 ЦК України засадами розумності, добросовісності, справедливості не узгоджуються. Будівництво гаража та прибудови на земельній ділянці, яка належить територіальній громаді міста Харкова, без дозволу власника та з явними порушеннями прав інших осіб є явно недобросовісною поведінкою, спрямованою на втручання у право власності іншої особи на шкоду її правам та охоронюваним законом інтересам [17].

Оскільки право на забудову ґрунтується на певному правовому титулі, зловживання правом на забудову є похідним від зловживання титульним правом, на якому воно засноване. А відтак у правовій основі обґрунтування зловживання правом на забудову лежать норми права, які визначають межі здійснення права власності на земельну ділянку чи права землекористування.

Виразним прикладом визначення меж відповідного титульного права для цілей запобігання зловживанням правом на забудову є правила добросусідства, дотримання яких є обов'язком власників земельних ділянок та землекористувачів. Зміст добросусідства визначений у ст. 103 Земельного кодексу України [18] і закріплює обов'язки власників та землекористувачів земельних ділянок:

– обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних діля-

нок завдається найменше незручностей (затіннення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо);

– не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив);

– співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (зокрема, раціональна організація території, встановлення, зберігання межових знаків тощо).

Деякі роз'яснення щодо застосування при забудові земельної ділянки правил добросусідства були надані ДАБІ України у Листі ід 24.04.2015 року № 40-203-19/3733 «Про розгляд звернення». У цьому Листі зазначено, що планування окремої земельної ділянки, будівництво на ній будинків і споруд власниками або користувачами здійснюється з урахуванням законних інтересів інших власників або користувачів земельних ділянок, будинків і споруд та містобудівних та планувальних вимог і обмежень щодо гранично допустимої висоти будівель, мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, до меж земельної ділянки (згода суміжних землекористувачів), мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проєктуються, до існуючих будинків і споруд та огорожі. Для розв'язання спірних питань щодо влаштування огорож, їх конструкції застосовуються положення Земельного кодексу України, зокрема, статті 103 цього Кодексу [19].

У ч. 6 ст. 13 ЦК України [1] передбачено, що у випадку недотримання особою вимог про здійснення права, суд може зобов'язати її припинити зловживання своїм правом, а також застосувати інші санкції, встановлені законом. Зокрема, згідно зі ст. 16 ЦК України [1] суд може відмовити в захисті цивільного права та інтересу особи в разі порушення нею вимог до його здійснення.

Таким чином, самочинне будівництво як зловживання правом можна визначити як неправомірну, соціально шкідливу, недобросовісну діяльність (поведінку) власника або користувача земельної ділянки при здійсненні власного права на забудову у неприйнятний з точки зору моралі і права спосіб, і тягне за собою юридичні наслідки, встановлені законом.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n2021>
2. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав : дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». Київ, 2006. 202 с.
3. Ромовська З. В. Українське цивільне право. Загальна частина: Академічний курс: Підручник. 3-тє вид., допов. К.: «ВД «Дакор». 2013. 672 с.
4. Загальна теорія права: Підручник / За заг. ред. М.І. Козюбри. К.: Ваіте, 2015. 392 с.
5. Карнаух Б. Зловживання правом та його правові наслідки. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 9. С. 31–36.
6. Резнікова В. В. Зловживання правом: поняття та ознаки. *Університетські наукові записки*. 2013. № 1 (45). С. 23–35.
7. Новий тлумачний словник української мови у трьох томах. 42000 слів / Укл. В.В. Яременко, О.М. Сліпушко, К.: Вид-во «Аконіт», 2001. Т. 1. 926 с.
8. Барабаш О. О. Юридично значуща поведінка: загальнотеоретична характеристика: дис. ... докт. юрид. наук: спец. 12.00.01 «Теорія та історія держави і права; історія політичних і правових учень (081 – Право)». Львів, 2018. 430 с.
9. Буроменська Н. Л. Поняття і правова природа принципу заборони зловживання правом: дис. ... канд. юрид. наук. Спец. 12.00.01 «Теорія та історія держави і права; історія політичних і правових учень». Київ, 2020. 247 с.
10. Мілетич О. О. Зловживання правом: теоретико-прикладний аспект: дис. ... канд. юрид. наук. Спец. 12.00.01 «Теорія та історія держави і права; історія політичних і правових учень». Київ, 2014. 192 с.
11. Полянський Т. Т. Зловживання правом: загальнотеоретична характеристика: дис. ... канд. юрид. наук. Спец. 12.00.01 «Теорія та історія держави і права; історія політичних і правових учень». Львів, 2011. 221 с.
12. Губар О. О. Недопустимість зловживання правом у цивільному праві України : дис. ... канд. юрид. наук. Спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». Київ, 2013. 211 с.
13. Рогач О.Я. Зловживання правом: теоретико-правове дослідження. Ужгород: Ліра, 2011. 368 с.
14. Карнаух Б. Зловживання правом та його правові наслідки. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 9. С. 31–36.
15. Пономаренко К. Д. Належне здійснення права на забудову земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук (доктора філософії): спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». Одеса, 2021. 207 с.
16. Майданник Р. А. Науково-практичний коментар до статті 13 Цивільного кодексу України. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/KK001105?an=1>
17. Постанова Верховного Суду від 29 червня 2022 року у справі № 639/6261/13-ц. URL: База даних «VERDICTUM».
18. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n602>
19. Лист Державної архітектурно-будівельної інспекції України від 24.04.2015 р. № 40-203-19/3733 «Про розгляд звернення». URL: [https://ips.ligazakon.net/document/FN010169?an=1&ed=2015\\_04\\_24](https://ips.ligazakon.net/document/FN010169?an=1&ed=2015_04_24)