

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ ЗАХИСТ ПРАВ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЗАБУДОВНИКІВ

CIVIL LEGAL PROTECTION OF THE RIGHTS OF INDIVIDUAL BUILDERERS

Самойленко Г.В., д.ю.н.,
професор кафедри цивільного права
Запорізький національний університет

Стаття присвячена осмисленню та науково-теоретичному аналізу цивільно-правового захисту житлових прав осіб, які здійснюють індивідуальне житлове будівництво як за власні кошти, так і за кредитні кошти комерційних банків на основі кредитних договорів. В основі аналізу лежить методологічний підхід виокремлення кількох підстав, за якими трапляються випадки порушення житлових прав індивідуальних забудовників, які здійснюють індивідуальне житлове будівництво: самостійно чи шляхом залучення сторонніх осіб (професійних та непрофесійних забудовників); за власні кошти, кредитні кошти, надані державою чи кошти, залучені шляхом укладання кредитних договорів з комерційними банками; здійснення будівництва з дотриманням чи з порушенням чинного законодавства (особливо, при здійсненні самочинного будівництва); в залежності від періоду здійснення такого будівництва та звернення до компетентних державних органів за легалізацією речових прав на нерухоме майно. Визначено наявність діалектичного зв'язку між механізмом правового регулювання житлових правовідносин, детермінованого загальними та спеціальними актами житлового (цивільного) законодавства, характером та способом порушення житлового права особи та вибором способу захисту порушеного права. Обґрунтовано, що права індивідуальних забудовників є складовою житлових прав та інтересів, які є в свою чергу елементом правового статусу особи. Аргументується, що охоронюваний законом інтерес може бути самостійним предметом цивільно-правового захисту, оскільки з ним пов'язується можливість набуття індивідуальним житловим забудовником речових прав в майбутньому. Визначено типові порушення прав індивідуальних забудовників: 1) порушення речових прав на матеріали, на об'єкт незавершеного будівництва (в т.ч. внаслідок збройної агресії РФ проти України); 2) порушення прав індивідуального забудовника як сторони договору (за підрядними, кредитними договорами та договорами про надання послуг) 3) порушення прав індивідуального забудовника незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органів державної влади. Визначено, що загальні способи захисту порушених цивільних прав, закріплені ст. 16 ЦК України можуть бути застосовані для захисту цивільних прав індивідуальних житлових забудовників та їхніх охоронюваних законом інтересів. Спеціальні способи, притаманні захисту речових прав (віндикаційний, негативний та прогрібаторні позови), можуть бути також застосовані, включно у випадку порушення прав на об'єкти незавершеного будівництва. Їхній вибір зумовлений характером порушеного права чи інтересу та здатністю відповідного способу захисту відновити порушене право.

Ключові слова: житло, житлові права, пошкодження житла, руйнування житла, захист житлових прав, відшкодування шкоди, компенсація, грошова допомога, збройна агресія, індивідуальний забудовник, індивідуальне житлове будівництво, цивільно-правовий захист, відповідальність за кредитними договорами, мораторій на задоволення вимог кредиторів за іпотечними договорами, охорона та захист житлових прав дітей, самочинне будівництво, тимчасово окупована територія.

The article is devoted to the understanding and scientific-theoretical analysis of the civil legal protection of housing rights of persons who carry out individual housing construction both at their own expense and with credit funds from commercial banks on the basis of credit agreements. The analysis is based on a methodological approach to identifying several grounds for which cases of violation of housing rights of individual developers who carry out individual housing construction occur: independently or by involving third parties (professional and non-professional developers); at their own expense, credit funds provided by the state or funds attracted by concluding credit agreements with commercial banks; implementation of construction in compliance with or in violation of current legislation (especially when carrying out unauthorized construction); depending on the period of implementation of such construction and appeal to competent state bodies for legalization of property rights to real estate. The existence of a dialectical connection between the mechanism of legal regulation of housing legal relations, determined by general and special acts of housing (civil) legislation, the nature and method of violation of the housing right of an individual and the choice of the method of protection of the violated right is determined. It is substantiated that the rights of individual developers are a component of housing rights and interests, which in turn are an element of the legal status of a person. It is argued that an interest protected by law can be an independent subject of civil law protection, since it is associated with the possibility of an individual residential developer acquiring property rights in the future. Typical violations of the rights of individual developers are determined: 1) violation of property rights to materials, to an unfinished construction object (including as a result of the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine); 2) violation of the rights of an individual developer as a party to the contract (under contract, credit agreements and service agreements) 3) violation of the rights of an individual developer by illegal decisions, actions or inaction of state authorities. It has been determined that the general methods of protecting violated civil rights, enshrined in Article 16 of the Civil Code of Ukraine, can be applied to protect the civil rights of individual residential developers and their interests protected by law. Special methods inherent in the protection of property rights (vindication, negative and prohibitory claims) can also be applied, including in the case of violation of rights to objects of unfinished construction. Their choice is determined by the nature of the violated right or interest and the ability of the corresponding method of protection to restore the violated right.

Key words: housing, housing rights, damage to housing, destruction of housing, protection of housing rights, compensation for damage, compensation, monetary assistance, armed aggression, individual developer, individual housing construction, civil law protection, liability under credit agreements, moratorium on satisfying creditors' claims under mortgage agreements, protection and defense of children's housing rights, unauthorized construction, temporarily occupied territory.

Постановка проблеми. Феномен «житла» як об'єкта цивільних прав полягає в його здатності одночасно бути об'єктом майнових і особистих немайнових правовідносин. В першому випадку йдеться, в першу чергу, про оцінку житла як певної речі, наділеної певними характеристиками, що супроводжується визначенням його правового режиму як речі, а в другому, - про немайнове благо, співвідносне з категорією «приватусу», що забезпечує приватність особи шляхом відмежування сфери її існування (сфери усамітнення) від сторонніх осіб, їхнього впливу чи впливу різноманітних явищ і факторів. Тож коли йдеться про захист прав індивідуальних забудовників, йдеться як про захист прав речових

та зобов'язальних правовідносинах, так і про захист житлового інтересу, - інтересу набути права власності на об'єкт нерухомості, який згідно законодавства України може бути визнаний житлом, здійснивши тим самим право на житло, закріплене ст. 47 Конституції України шляхом його будівництва. Тож охорона та захист прав та охоронюваних законом інтересів особи на етапі здійснення нею індивідуального житлового будівництва має велике значення, а відтак, потребує свого глибокого наукового осмислення. Адже наявність ефективного механізму захисту порушеного цивільного права та охоронюваного законом інтересу є запорукою забезпечення їхнього здійснення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню відносин у сфері захисту житлових прав присвячено праці окремих науковців, серед них: М.К. Галантича, Т.В. Степанової, С.О. Сліпченка, Є.О. Мічуріна, В.А. Кройтора, А.В. Левенець, М.С. Поліщук, А.І. Дрішлюк, Н.Ю. Філатової-Білоус, І.В. Лисенко, С.О. Короєд, Г.В. Луцької, Л.В. Мамчур, В.В. Породько, В.В. Калужного та ін.. Як в зазначених, так і не визначених в даному дослідженні працях науковців було висвітлено достатньо велику низку питань наукового та практичного характеру. В них вирішувалися різні завдання, зокрема, визначення теоретичних засад правового регулювання відносин, об'єктом яких є житло: встановлення змісту житлових прав, правової характеристики житла як об'єкта цивільних прав та правовідносин, захисту житлових прав та інтересів, захист речових прав на житло та прав сторони за договорами як користування житлом, так переходу права власності на нього, за підрядними договорами, захист прав інвесторів будівництва житла, приватизації державного житлового фонду, проблемам державної реєстрації житлової нерухомості, проблемам забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, відповідальності за іпотечними договорами, відшкодування шкоди, завданої житлу збройною агресією РФ проти України, захисту житлових прав в умовах воєнного стану, способом захисту житлових прав та ін. Попри те, питання захисту цивільних прав індивідуальних забудовників залишилося, здебільшого, поза увагою науковців. І це в умовах наявного масиву нормативних актів, якими врегульовано відносини індивідуального житлового будівництва та легалізації самостійного будівництва, реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та ін. Зміст цих норм підлягає аналізу та глибокому теоретичному осмисленню, а джерела їхнього закріплення, - вивчення та систематизації.

Виклад основного матеріалу. Правове регулювання відносин індивідуального житлового будівництва є комплексним, воно поєднує застосування норм різних галузей права, зокрема, цивільного, адміністративного, земельного. Так, поняття «житла» міститься в різних галузевих актах, зокрема, в ЖК України 1983 р. та низці адміністративних актів, зокрема, в ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення [1]. Дефініція «житла» закріплена і в ст. 379 ЦК України, згідно якої житлом є житловий будинок, квартира, інше жиле приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них. В 2013 р. було опубліковано спільну статтю М.К. Галантича та Г.В. Самойленка (автор цієї статті), в якій чи не вперше було визначено новий підхід до правової характеристики «житла» як об'єкту цивільних прав та цивільних правовідносин. Авторами було визначено поліаспектність поняття житло, яке поєднало у даному ними визначенні матеріально-правову (речову) та особисту немайнову (як сферу приватності) складові [2, с. 134].

Житло як обороздатний об'єкт цивільних правовідносин (оскільки в контексті даного дослідження йдеться про майнову складову поняття житла як об'єкта матеріального світу, речі) повинне відповідати низці критеріїв, зокрема, закріплених в ЦК України, ЖК України, ДБН та інших актах законодавства. Не вдаючись до деталей, такими критеріями є: приміщення, призначене та придатне для постійного або тимчасового проживання в ньому, побудоване у відповідності до ДБН та СНіП, прийняте в експлуатацію та речові права на яке зареєстроване в установленому законом порядку. Це слідує з приписів Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. [3]. та Постанови КМУ від 13 квітня 2011 р. № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» [4]. Набуття права власності на об'єкт індивідуального житлового будівництва пов'язаний з виконанням

певних кроків-дій особи з дотриманням вимог чинного законодавства. До таких етапів варто віднести: 1) етап підготовки (отримання дозвільної документації на початок робіт, яка надається Державною архітектурно-будівельною інспекцією (ДАБІ) з метою контролю над виконанням нормативів, правил, вимог і умов містобудівного законодавства, зокрема, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»: будівельного паспорта, проектної документації, повідомлення про початок робіт); 2) здійснення будівельних робіт; 3) прийняття об'єкта завершеного будівництва в експлуатацію (реєстрація декларації про готовність об'єкта до експлуатації, - здійснюється органом державного архітектурно-будівельного контролю шляхом внесення відомостей до Реєстру будівельної діяльності відповідно до положень Постанови КМУ № 461 від 13 квітня 2011 р.); 4) реєстрацію речових прав на об'єкт нерухомості (у відповідності до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Кожен етап нормативно регламентований. Він включає: підстави, порядок та наслідки (юридичного характеру, - як юридичного факту). Так, підставою для реєстрації прав на нерухоме майно визначено звернення особи до відповідного органу державної влади з поданням документів: заяви про державну реєстрацію; копії паспорта та реєстраційного номера облікової картки платника податку; копії документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку чи право користування нею; копії технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна; декларації про готовність об'єкта до експлуатації; документу, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси; документу, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав та сплату державного мита. Сердюк Р.В., який в своїх дослідженнях з'ясовує правову природу та значення державної реєстрації прав на нерухоме майно, дійшов висновку, що процедура має складну та поліаспектну правову природу (публічно- та приватноправову), яка має фактичний зміст та правову форму. Вона є нормативно регламентованою. За природою є юридичним актом органу публічної влади, спрямованим на виконання державою правоохоронної функції, який завершується внесенням інформації про речові права та їх обтяження до відповідного державного реєстру. Як інститут приватного права така державна реєстрація є юридичним фактом, з яким пов'язана «легалізація» відносин між особами приватного права, які виникли в момент вчинення ними правочину, спрямованого на перехід права власності. Водночас, його позиція, що державна реєстрація має правопідтверджуючий, а не правовстановлюючий характер, є дискусійною, оскільки законодавець чітко визначив, що моментом виникнення прав на нерухоме майно є момент такої реєстрації (ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») [5, с. 272, 277]. Попри те, автор має рацію в контексті виокремлення елементів юридичного складу, визначення їхньої природи та юридичних наслідків, що сама по собі реєстрація є лише завершальним правопідтверджуючим актом, що посвідчує волевиявлення осіб. Однак, якщо йдеться про договір як підставу переходу права власності на об'єкт нерухомості до набувача такої власності. Вочевидь, що у випадку індивідуального житлового будівництва має місце лише акт вираження волі однієї особи – власника об'єкта завершеного будівництва на реєстрацію за ним відповідних речових прав.

Щодо об'єктів самочинного будівництва Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24.06.2011 р. № 91 [6] було запроваджено так звану «будівельну амністію», продовжену Наказом «Про затвердження Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків,

садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт» від 03.07.2018 р. № 158 [7]. Будівельна амністія не має строку дії і поширюється на об'єкти, збудовані в період з 1992 р. по 2015 р. на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт. До її процедури входять: технічне обстеження, складання декларації, реєстрація прав на нерухоме майно. Загалом, ці норми сприймаються як спеціальні норми по відношенню до ст. 376 ЦК України (самочинне будівництво). Проте, такий підхід підлягає глибокому науковому аналізу, оскільки: 1) загальна норма повинна містити допустимість застосування спеціальної норми (як правило, визначенням «якщо інше не передбачене законодавством»). Це положення відсутнє в ст. 376 ЦК України; 2) норми ст. 376 ЦК України спрямовані на врегулювання відносин як щодо самочинного будівництва будівель на земельних ділянках, відведених для цієї мети, так і не відведених, як за наявності затвердженого проекту, так і без нього, як з порушенням будівельних норм і правил, так і без таких порушень; 3) в наказі від 24.06.2011 р. № 91 не використано термін «самочинне будівництво», що змушує оцінювати об'єкти, побудовані без дозвільних документів через призму критеріїв ст. 376 ЦК України; 4) спеціальна норма закріплює практично «нормативно-явочний» спосіб набуття права власності на об'єкт, побудований на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, в той час, як загальна норма передбачає набуття права власності виключно на підставі судового рішення, прийнятого на підставі оцінки всіх обставин, що мають значення і за умови, що самочинно збудоване на земельній ділянці не порушує права інших осіб (ч. 5 ст. 376 ЦК України). Тобто, якщо спеціальна норма містить обов'язок спеціально уповноважених органів здійснити реєстрацію декларації, реєстрацію прав на об'єкти самочинного будівництва за умови відповідності їх будівельним нормам, то загальна норма залишає вирішення цього питання на розсуд суду, де критерієм оцінки виступають права та охоронювані законом інтереси третіх осіб.

В контексті даного дослідження заслуговує на наукову увагу категорія «охоронюваного законом інтересу». Чепис О.І. визначає його як неопосередковане правовими нормами і таке, що не суперечать загальним засадам цивільного законодавства, прагнення особи у задоволенні соціально-економічних потреб, реалізованих у цивільних правовідносинах, яке підлягає цивільно-правовому захисту [8, с.123]. Катренко А.А., - як усвідомлену правову поведінку зацікавленої особи, яка зумовлена її внутрішнім переконанням та прагненням досягнення поставлених цілей щодо задоволення своїх потреб в отриманні благ матеріального або нематеріального характеру, що не має прямих заборон у досягненні цих благ [9, с. 13]. Таке визначення є дискусійним, оскільки інтерес сприймається, здебільшого, у якості потреби, мети, прагнення, зацікавленості, мотиву поведінки особи, але не самої поведінки. Вольова усвідомлена поведінка особи може бути наслідком наявності у особи подібного інтересу. Між інтересом і конкретною поведінкою (актом діяльності людини) лежать воля особи, прийняття рішення діяти і безпосереднього вчинення особою вольового акту. Втім, йдеться про інше, - про те, на що звертає увагу більшість науковців, - про можливість захисту охоронюваного законом інтересу на підставі змісту положень ч. 2 ст. 15 ЦК України, на що звертає увагу професор Харченко Г.Г., посилаючись на Рішення Конституційного Суду Укра-

їни № 18-рп/2004 у справі № 1-10/2004 від 01.12.2004 р.: охоронюваний законом інтерес перебуває під захистом не тільки закону, а й об'єктивного права у цілому [10, с. 147, 149]. В контексті вирішення завдання визначення особливостей захисту цивільних прав індивідуальних забудовників варто говорити саме про захист охоронюваного законом інтересу такого забудовника в набутті в майбутньому речових прав (права власності) на завершений об'єкт житлового будівництва. У випадку порушення прав забудовників індивідуального житлового будівництва можливість в досягненні такого інтересу сповільнюється, призупиняється чи унеможливується. Захист охоронюваного законом інтересу відкриває перед особою можливість набуття певних благ чи прав. В досліджуваному правовідношенні захист такого інтересу опосередковується захистом прав індивідуального житлового забудовника, що в свою чергу, детерміноване видом відносин, учасником яких є такий забудовник. Зважаючи на те, що виникнення прав, їх здійснення, як і реалізація охоронюваних законом інтересів індивідуального забудовника поставлена в залежність від рішень органів державної влади, більшість спорів у сфері захисту прав індивідуальних забудовників стосуються оскарження рішень, дій чи бездіяльності таких органів чи їхніх представників. Чи не тому найбільш типовими порушеннями прав індивідуальних забудовників є прийняття незаконних рішень чи вчинення протиправних дій чи бездіяльності органів державної влади. Закономірно, що права забудовників можуть бути порушені в речових (порушення прав володіння чи прав власності як на будівельні матеріали, земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво, так і на об'єкт незавершеного будівництва, включаючи права на об'єкт, за яким завершені будівельні та оздоблювальні роботи) та зобов'язальних правовідносинах (за підрядними, кредитними договорами та договорами про надання послуг). Закономірно, що завдання шкоди майну забудовника (пошкодження чи знищення) породжує позадоговірні відносини з відновлення порушених прав (речових) шляхом відшкодування збитків чи інших способів відшкодування майнової шкоди. В умовах збройної агресії РФ проти України набуло, на жаль, актуальності питання відшкодування шкоди житловим правам та інтересам осіб, завданої такою агресією.

Аналіз нормативно-правових актів та судової практики захисту прав індивідуальних забудовників дозволяє зробити висновок, що загальні способи захисту порушених цивільних прав, закріплені ст. 16 ЦК України можуть бути застосовані для захисту цивільних прав індивідуальних житлових забудовників та їхніх охоронюваних законом інтересів. Спеціальні способи, притаманні захисту речових прав (віндикаційний, негативний та прогібаторні позови), можуть бути також застосовані як щодо об'єктів, щодо яких здійснено реєстрацію речових прав, так і у випадку порушення прав на об'єкти незавершеного будівництва. Їхній вибір зумовлений характером порушеного права чи інтересу та здатністю відповідного способу захисту відновити порушене право. Такий висновок підтверджується низкою судових рішень. Так, Рішенням Чигиринського районного суду Черкаської області у справі № 708/577/19 від 12.06.2019 р. було задоволено вимоги позивача до Іванівської сільської ради про визнання права власності на самочинно збудований будинок. Такий спосіб судового захисту (визнання права) передбачено п. 1 ч. 2 ст. 16 ЦК України. Оскільки щодо самочинного будівництва його конкретизовано в ст. 376 ЦК України, суд виходив з положень останнього. Суд своє рішення мотивував позицією, викладеною в Постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 18.02.2019 р. у справі № 308/5988/17-ц (провадження № 61-39346св18), яким зроблено висновок, що звернення до суду з позовом про визнання права власності на самочинне будівництво

має здійснюватися за наявності спору про право (якщо питання було предметом розгляду компетентного державного органу). Згідно матеріалів справи управлінням ДАБІ у Черкаській області № 2646/1023-3.6 від 10.01.2019 р. було відмовлено у задоволенні заяви про введення будинку в експлуатацію та оформлення права власності у зв'язку з тим, що прийняття в експлуатацію житлових будинків загальною площею понад 300 кв.м не може відбуватися, згідно з Порядком, затвердженим Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 03.07.2018 р. № 158 [11]. Дискусійним в такому рішенні є не вирішення питання щодо спору, який виник внаслідок прийняття рішення ДАБІ, а констатація його наявності і звернення з вимогами про визнання права власності до сільської ради.

В іншому рішенні Ковпаківським районним судом м. Суми у справі № 591/5985/19 від 20.02.2020 р. судом було відмовлено у задоволенні вимог сусіда відповідача до Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради, відповідача, Виконавчого комітету Сумської міської ради, який оскаржував їхні рішення і вимагав скасування реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації та скасування запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на тій підставі, що тим самим порушено його права, внаслідок чого він не зможе здійснити реконструкцію свого будинку або перебудувати його, що призводить до неможливості розпоряджатися своїм майном, оскільки будівлі мають віконні отвори, які виходять в бік суміжної земельної ділянки, що порушує приватний характер життєдіяльності позивача [12]. Суд своє рішення мотивував відсутністю порушень в процедурах декларування готовності об'єкта самочинного будівництва до експлуатації та внесення відомостей до реєстру

речових прав та їх обтяжень. Такий підхід є закономірним, адже було застосовано спеціальну норму. Вочевидь, що звернення до положень ч. 5 ст. 376 ЦК України потребувало б з'ясування відсутності порушень прав третіх осіб.

Висновки. Цивільно-правовий захист прав індивідуальних житлових забудовників має особливості, детерміновані механізмом правового регулювання житлових правовідносин (включає як елементи загальні та спеціальні норми) та особливостями, характером та способом порушення (порушення, оспорювання, невизнання) житлових прав особи. Вибір загальних та спеціальних способів захисту порушених прав та охоронюваних законом інтересів індивідуального житлового забудовника, передбачених ст. 16 ЦК України та іншими нормами можуть бути застосовані для захисту цивільних прав індивідуальних житлових забудовників та їхніх охоронюваних законом інтересів. Спеціальні способи захисту (віндикаційний, негативний та прогібаторні позови) властиві захисту речових прав, а відтак, можуть бути застосовані як щодо матеріалів, об'єктів незавершеного будівництва, так і щодо об'єктів, за якими виконані всі необхідні будівельні та оздоблювальні роботи. Для захисту прав індивідуального забудовника як сторони кредитного договору можуть бути застосовані способи захисту, властиві захисту прав особи в зобов'язальному правовідношенні (примус боржника виконати обов'язок у натурі; розірвання договору; застосування мір відповідальності, передбачених договором або законом). Визначено, що стосовно об'єктів самочинного будівництва існує колізія застосування загальної норми (ст. 376 ЦК України) та спеціальної (Порядку, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 03.07.2018 р. № 158), що потребує свого нормативного вирішення.

ЛІТЕРАТУРА

1. ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення. URL: https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3022089359080818669/2023-01-24/1f8b6bd6-d57b-40af-81d1-7ba8444ccefc.pdf
2. Галантич М.К., Самойленко Г.В. Характеристика житла за цивільним законодавством України та в практиці Європейського суду з прав людини. *Приватне право і підприємництво*. 2015. Вип. 14. С. 134-140. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ppip_2015_14_35
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 5. Ст. 553.
4. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова КМУ від 13.04.2011 р. № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#Text>
5. Сердюк Р.В. Державна реєстрація прав на нерухоме майно: актуальні питання теорії. *Науковий вісник Ужгородського Національного університету. Серія ПРАВО*. 2025. Випуск 87: частина 1. С. 272-278.
6. Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24.06.2011 р. № 91. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0830-11#Text>
7. Про затвердження Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 03.07.2018 № 158. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0976-18#Text>
8. Чепис О.І. «Законний» та «охоронюваний законом» інтереси: проблеми розмежування. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія ПРАВО*. Випуск 17. С. 118-123.
9. Катренко А.А. Охоронюваний законом інтерес як категорія цивільного права України та деяких зарубіжних країн: автореф. дис. ...к.ю.н. Одеса: Національний університет «Одеська юридична академія», 2020. 20с.
10. Харченко Г.Г. Інтерес як об'єкт цивільно-правового захисту. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2024. № 11. С. 147-150.
11. Рішення Чигиринського районного суду Черкаської області у справі № 708/577/19 від 12.06.2019 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82396053>
12. Рішення Ковпаківського районного суду м. Суми у справі № 591/5985/19 від 20.02.2020 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review-/87720760>