

РІШЕННЯ СУДУ ЯК ІНСТРУМЕНТ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БАЛАНСУ ПРИВАТНИХ ТА ПУБЛІЧНИХ ІНТЕРЕСІВ У СФЕРІ ЛЕГАЛІЗАЦІЇ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

Лонюк І. В.

У статті досліджено роль судового рішення як інструменту правового врегулювання відносин у сфері самочинного будівництва та забезпечення балансу приватних і публічних інтересів. Наголошено, що самочинне будівництво не визначено як об'єкт нерухомого майна, що унеможливорює набуття права власності та перешкоджає його цивільному обігу, а також створює ризики для власників у вигляді адміністративної та цивільно-правової відповідальності. Встановлено, що з огляду на суперечність між інтересами власників самочинних споруд і вимогами містобудівного законодавства, саме судові рішення виступають засобом гармонізації правових позицій сторін та формування стабільної правозастосовної практики.

Проаналізовано значення правових висновків Верховного Суду та вищих спеціалізованих судів, які визначають підходи до легалізації самочинного будівництва залежно від виду нерухомості, правового статусу земельної ділянки та процесуальних можливостей особи-ініціатора. Акцентовано увагу на необхідності врахування комплексного характеру спору: від дотримання архітектурно-будівельних норм до захисту прав третіх осіб, а також суспільних інтересів у сфері містобудування.

Зроблено висновок, що судові рішення є не тільки правозастосовними актами, а й мають регулятивний вплив на правовідносини у сфері будівництва, сприяючи виробленню єдиних стандартів легалізації самочинних об'єктів. Встановлено, що такий підхід дозволяє забезпечити баланс приватних інтересів громадян, які прагнуть захистити свої права на зведені об'єкти, і публічних інтересів держави та територіальних громад, пов'язаних із дотриманням містобудівного порядку, безпеки та належного використання земель.

Окрему увагу приділено перспективам гармонізації національного законодавства з європейськими стандартами у сфері містобудування та захисту прав власності.

Ключові слова: самочинне будівництво, судові рішення, легалізація, містобудування, право власності, земельна ділянка, судова практика, об'єкти нерухомості, європейські стандарти.

Loniuk I. V. Court decisions as a tool for ensuring a balance between private and public interests in the legalization of unauthorized construction

The article examines the role of court decisions as a tool for legal regulation of relations in the field of unauthorized construction and ensuring a balance between private and public interests. It is emphasized that unauthorized construction is not defined as real estate, which makes it impossible to acquire ownership rights and hinders its civil circulation, as well as creates risks for owners in the form of administrative and civil liability. It has been established that, given the conflict between the interests of owners of unauthorized structures and the requirements of urban planning legislation, it is court decisions that serve as a means of harmonizing the legal positions of the parties and forming stable law enforcement practice.

The significance of the legal conclusions of the Supreme Court and higher specialized courts, which determine approaches to the legalization of unauthorized construction depending on the type of real estate, the legal status of the land plot, and the procedural capabilities of the initiator, has been analyzed. Attention is focused on the need to take into account the complex nature of the dispute: from compliance with architectural and construction standards to the protection of the rights of third parties, as well as public interests in the field of urban planning.

It was concluded that court decisions are not only law enforcement acts, but also have a regulatory impact on legal relations in the field of construction, contributing to the development of uniform standards for the legalization of unauthorized objects. It has been established that this approach allows for a balance between the private interests of citizens seeking to protect their rights to constructed objects and the public interests of the state and local communities related to compliance with urban planning regulations, safety, and proper land use.

Particular attention is paid to the prospects for harmonizing national legislation with European standards in the field of urban planning and property rights protection.

Key words: unauthorized construction, court decision, legalization, urban planning, property rights, land plot, court practice, real estate objects, european standards.

© Лонюк І. В., 2025

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0

Постановка проблеми. Проблематика самочинного будівництва посідає одне з центральних місць у сучасній юридичній науці та правозастосовній практиці. З однієї сторони, це явище є результатом соціально-економічних чинників, зокрема недостатньої ефективності державного контролю у сфері містобудування, прогалин у земельному та цивільному законодавстві, а також об'єктивної потреби громадян у житлі та іншій нерухомості. З іншої сторони, самочинне будівництво створює значні правові проблеми, пов'язані з охороною права власності, додержанням принципу правової визначеності, забезпеченням безпеки будівель і споруд.

Ми погоджуємося з тими науковцями, які вважають, що самочинне будівництво як правовий інститут, знаходиться на межі правового регулювання відразу декількох галузей права, серед яких цивільне, земельне, господарське, адміністративне, у розрізі містобудівної діяльності тощо [1, с. 167]. Також проблемні аспекти самочинного будівництва активно відображені у судовій практиці, зокрема в узагальненнях та рішеннях Верховного Суду, де акцентовано увагу на зв'язку правового режиму такого будівництва з правовим статусом земельної ділянки, ролі ініціатора процедури його визнання та обсязі прав осіб, що здійснили самобуд [2].

У цьому контексті особливого значення набуває судові рішення як інструмент у процедурі легалізації самочинного будівництва. Суд, виконуючи функцію захисту прав і свобод людини, має можливість врегулювати спірні правовідносини у спосіб, що забезпечує баланс інтересів власника земельної ділянки, суспільства та держави. Судова практика в Україні та країнах Європейського Союзу свідчить, що рішення судів нерідко виступають єдиним механізмом, здатним надати правовий статус об'єктам, зведеним без відповідних дозвільних документів, але які фактично відповідають містобудівним, архітектурним та санітарним нормам.

Ступінь наукової розробленості теми. Українська незалежна держава обрала вектор євроінтеграційного розвитку, що в контексті адаптації національного законодавства до законодавства країн ЄС, вимагає запровадження у будівельній галузі європейських принципів технічного регулювання. Цивільно-правова природа об'єктів незавершеного та самочинного будівництва, а також питання набуття права власності на зазначені об'єкти та аналіз правових наслідків їх існування неодноразово були предметом наукових розробок і досліджувалися такими вченими, як В. Буга, Г. Куспльак, С. Маляр, Ю. Савченко, А. Тарасюк, В. Теремецький

В. Ткаченко, М. Цуріков та іншими науковцями. Водночас, питання ролі судового рішення як особливої правової підстави легалізації самочинного будівництва залишаються фрагментарно висвітленими та потребують комплексного аналізу.

Мета і завдання дослідження. Метою цієї наукової статті є теоретико-правовий аналіз судового рішення як підстави для легалізації самочинного будівництва у національній та європейській практиці.

Досягнення поставленої мети передбачає виконання таких завдань: охарактеризувати загальні підходи до легалізації самочинного будівництва у правовій доктрині та законодавстві; визначити місце та роль судового рішення в системі підстав легалізації самочинного будівництва; проаналізувати національну судову практику України щодо вирішення справ про визнання права власності на самочинно збудовані об'єкти; дослідити європейський досвід та практику Європейського суду з прав людини у контексті захисту права власності на самочинне будівництво; з'ясувати проблеми та перспективи удосконалення правового регулювання у цій сфері.

До вказаного слід додати, що станом на 2025 рік в Україні немає точних статистичних даних про кількість об'єктів самовільного будівництва, що можна вважати додатковим маркером проблематики. За останні роки було вироблено кілька механізмів легалізації самочинного будівництва (будівельна амністія, спрощена процедура реєстрації прав власності на нерухомість, збудовану до 05.08.1992 року), але значна кількість приватних будинків залишаються об'єктами самочинного будівництва і до сьогодні [3].

Методологічна основа дослідження. У науковій статті використано діалектичний метод пізнання правових явищ, системно-структурний, формально-юридичний, порівняльно-правовий методи, а також метод аналізу судової практики. Комплексний підхід дозволив забезпечити всебічний аналіз судового рішення як юридичного інструменту легалізації самочинного будівництва.

Виклад основного матеріалу. Самочинне будівництво є одним із найскладніших феноменів в цивільному праві, оскільки цей інститут виникає та функціонує на стику приватних і публічних інтересів. Законодавство України визначає самочинне будівництво як зведення будівлі чи споруди на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу, чи з істотним порушенням будівельних норм і правил (ст. 376 Цивільного кодексу України) [4].

Інститут самочинного будівництва має подвійну правову природу. З однієї сторони, він може бути розглянутий як правопорушення у сфері містобудівної діяльності, що тягне за собою адміністративну чи цивільно-правову відповідальність. З іншої сторони, самочинне будівництво відображає об'єктивні потреби суспільства, зокрема прагнення громадян реалізувати право на житло або господарську діяльність у ситуаціях, коли бюрократичні чи економічні бар'єри ускладнюють отримання дозволів.

У юридичній літературі виділяють кілька підходів до визначення сутності самочинного будівництва:

- формально-юридичний, який акцентує на відсутності дозвільних документів як визначальній ознаці;
- матеріально-правовий, де головним критерієм є невідповідність об'єкта вимогам земельного, містобудівного чи архітектурного законодавства;
- змішаний, що поєднує обидва підходи та відображений у чинному ЦК України.

Отже, самочинне будівництво не позбавлене правової охорони, а норми цивільного права передбачають можливість його подальшої легалізації у випадку дотримання певних умов.

Разом з тим, у ситуації із забудовою земельної ділянки без згоди її власника чи користувача, а також у разі зміни цільового призначення земельної ділянки, кваліфікація таких дій як самочинного будівництва не викликає сумнівів. Натомість питання наявності або відсутності дозвільних документів на будівництво є значно складнішими.

Проблема полягає у тому, що в суспільній свідомості будівництво зазвичай ототожнюється виключно із процесом зведення нових об'єктів архітектури. Однак згідно зі статтею 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» до будівельних робіт належать також реконструкція, реставрація та капітальний ремонт об'єктів, а не лише спорудження нових [5]. Тому, наприклад, якщо у процесі ремонту чи перепланування будівлі здійснено зміну параметрів фундаменту, такі дії потребують попереднього отримання дозволу на виконання будівельних робіт. У разі його відсутності відповідні дії кваліфікуються як самочинне будівництво.

Яскраву ілюстрацію до вище зазначеного можна знайти у публікаціях практикуючих адвокатів, які приводять у якості найпоширенішого прикладу подібних випадків, саме реконструкцію приватних

житлових будинків, коли знесення допоміжних споруд (наприклад, гаража чи літньої кухні) супроводжується зведенням на їх місці нових приміщень, які вже стають невід'ємною частиною основного будинку [3].

Крім того, самочинним може бути визнане і будівництво, здійснене з істотним порушенням будівельних норм і правил. Під такими порушеннями розуміють недодержання архітектурних, санітарних, екологічних, протипожежних та інших обов'язкових вимог, а також зміну окремих конструктивних елементів будівлі, що впливають на її міцність, безпеку та можуть створювати загрозу життю й здоров'ю людини. Ця позиція закріплена, зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 725/5630/15-ц та постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 12 вересня 2023 року у справі № 303/9043/21 [6; 7].

В Україні не потрібне отримання дозволу на будівництво об'єктів у випадках: при внутрішньому переплануванні на об'єкті, що не передбачає втручання в несучі стіни, якщо при цьому не порушуються будівельні норми. Також при зведенні на земельних ділянках тимчасових конструкцій без фундаменту: річного душа, теплиць, гаражів, навісів, а також колодязів, туалетів, басейнів, воріт, терас і т.д. У випадку, якщо сам об'єкт, або будова до нього була зведена до 05.08.1992 року. Такі об'єкти не потребують отримання дозвільних документів на будівництво, а також не підлягають подальшому введенню в експлуатацію.

Самочинне будівництво не визнається об'єктом нерухомого майна, а розглядається лише як сукупність будівельних матеріалів, тому його власник не набуває права власності (ч. 2 ст. 376 ЦК України). Відповідно, до моменту легалізації самочинне будівництво неможливо продати, подарувати, передати в іпотеку чи спадок як об'єкт нерухомості або незавершеного будівництва.

Під легалізацією самочинного будівництва слід розуміти процес надання правового статусу об'єктові, зведеному з порушенням встановлених правил, шляхом визнання права власності або приведення будівлі у відповідність до вимог законодавства. Легалізація є необхідною передумовою для включення такого об'єкта в цивільний обіг та забезпечення захисту прав добросовісного власника.

У сучасній правовій доктрині виділяють кілька способів легалізації:

1. Адміністративний — отримання дозвільної документації у порядку, визначеному містобудівним законодавством.

2. Цивільно-правовий – укладення договорів та правочинів між власником земельної ділянки та особою, яка здійснила будівництво.

3. Судовий – визнання права власності на об'єкт за рішенням суду.

У контексті нашого дослідження, вважаємо за необхідне, акцентувати увагу на судовому способі легалізації, який є найбільш дискусійним і водночас найефективнішим, оскільки він забезпечує баланс між приватними й публічними інтересами. Суд, на відміну від органів публічного адміністрування, має повноваження оцінити комплекс обставин: відповідність будівлі будівельним нормам, правовий статус земельної ділянки, відсутність порушення прав третіх осіб.

Разом з тим, на відміну від адміністративного способу легалізації, який базується на формальній перевірці дозвільних документів, судові рішення виступає актом правозастосування, що створює для конкретної особи суб'єктивне право власності. Саме суд у багатьох випадках стає останньою інстанцією, здатною урегулювати правову невизначеність.

У юридичній доктрині судові рішення розглядається як особлива правова підстава виникнення права власності, яка не передбачена безпосередньо договором чи адміністративним актом, але має силу самостійного титулу [8]. Такий підхід відображає положення ст. 328 ЦК України, згідно з якою право власності набувається на підставах, не заборонених законом, зокрема з рішень суду.

Отже, легалізація самочинного будівництва через судові рішення має не лише індивідуально-правовий, а й загальносоціальний характер, оскільки сприяє стабільності цивільного обігу та забезпеченню принципу правової визначеності.

Одним із ключових способів легалізації самочинного будівництва в Україні є визнання права власності на таку споруду за рішенням суду. Це положення закріплене у ч. 3 ст. 376 ЦК України, відповідно до якої право власності на самочинно збудований об'єкт може бути визнане судом за особою, яка здійснила будівництво, за умови, що земельна ділянка, на якій розташований об'єкт, надана їй у встановленому порядку під відповідне будівництво. Рішення суду про визнання права власності на самочинно побудований об'єкт нерухомого майна не звільняє особу від обов'язку провести відповідні дії для прийняття такого об'єкта в експлуатацію [9, с. 104].

Судовий розгляд по справам у сфері легалізації самочинного будівництва обумовлений необхідністю встановлення обставин, що мають юридичне

значення. Це можна пояснити тим, що у більшості випадків виникають спори не лише щодо права власності на об'єкт, а й щодо правового режиму земельної ділянки, дотримання будівельних норм, інтересів сусідів чи територіальної громади. Тому суд виконує функцію балансу між приватними та публічними інтересами.

При розгляді справ про визнання права власності на самочинне будівництво суди орієнтуються на низку критеріїв, серед яких: наявність прав на земельну ділянку, тобто позивач має довести, що він є власником чи користувачем земельної ділянки; відповідність цільового призначення земельної ділянки, яка має бути відведена для будівництва відповідного типу об'єкта; дотримання будівельних норм, коли споруда не повинна становити загрози життю чи здоров'ю людей, а також порушувати містобудівну документацію; відсутність істотних порушень прав інших осіб, зокрема, недопущення порушення прав на безпечне довкілля чи прав сусідів на користування власними ділянками.

На нашу думку, судові рішення виступає своєрідним правовим фільтром, який дозволяє: встановити небезпечні чи незаконні об'єкти; забезпечити захист прав власників земельних ділянок; сприяти введенню легалізованих споруд до цивільного обороту.

Водночас, практика свідчить, що судовий спосіб легалізації самочинного будівництва не може бути розглянутий як загальний або спрощений порядок. Він є винятком, який застосовується тоді, коли інші адміністративні чи дозвільні шляхи виявляються недієвими.

До вказаного слід додати, що частина 3 статті 376 Цивільного кодексу України передбачає, що право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути визнане судом за особою, яка здійснила таке будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена, за умови подальшого надання цієї ділянки у встановленому порядку під уже зведений об'єкт [4]. Важливо враховувати, що зазначена правова норма входить до глави 27 ЦК України «Право власності на землю (земельну ділянку)». Отже, правовий режим самочинного будівництва безпосередньо пов'язаний із правами на земельну ділянку, де він розташований (постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22) [10].

Відповідно, можливість визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва у судовому порядку виникає виключно за наявності у особи права власності чи користування відповідною

земельною ділянкою. Крім того, суд зобов'язаний перевірити всі обставини справи: чи звертався забудовник до органів державного архітектурно-будівельного контролю для введення об'єкта в експлуатацію; чи була правомірною відмова; чи допущені порушення будівельних норм і правил тощо.

Визнання права власності на самочинне будівництво можливе лише за умови дотримання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших вимог законодавства, що підтверджується містобудівною та проєктною документацією і перевіряється компетентними органами (постанова КЦС ВС від 08.05.2024 у справі № 126/1663/23) [11]. При цьому Верховний Суд підтвердив сталу правову позицію, що питання прийняття закінчених будівництвом об'єктів в експлуатацію належить до виключної компетенції Державної інспекції архітектури та містобудування (далі — ДІАМ), а тому саме її територіальні органи є належними відповідачами у таких справах.

Можемо зробити висновок, що звернення до суду з позовом про визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва можливе лише після набуття прав на земельну ділянку, отримання необхідної містобудівної документації (будівельний паспорт або містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки), одержання дозволу на виконання будівельних робіт та ініціювання процедури введення об'єкта в експлуатацію.

Стосовно загальних підходів до регулювання самочинного будівництва в країнах Європейського Союзу слід відзначити наступне. У більшості зазначених країн питання легалізації самочинного будівництва розглядається у контексті дотримання містобудівних стандартів, екологічної безпеки та прав власників земельних ділянок. Ключовим завданням законодавців є досягнення балансу між необхідністю забезпечити стабільність цивільного обороту нерухомості та дотриманням публічних інтересів.

Відмінною рисою європейського підходу є суворе дотримання правил, норм, тобто легалізація допускається лише у виняткових випадках, тоді як в Україні судові механізми досить часто використовуються як фактичний спосіб узаконення споруд. Вважаємо за доцільне, у даній науковій роботі розглянути практику окремих країн ЄС.

Так, у Німеччині законодавство у сфері містобудування носить імперативний характер. Будівельний кодекс Німеччини (Baugesetzbuch, BauGB) встановлює вимогу отримання дозволу на кожен будівельний об'єкт.

Самочинне будівництво у цій країні практично не може бути легалізоване. Органи місцевого самоврядування зобов'язані видати припис про знесення споруди, якщо вона суперечить затвердженому в технічній документації плану. Водночас, можливе так зване «ретроспективне отримання дозволу» (Baugenehmigung nachträglich), але лише за умови, що будівля відповідає всім технічним нормам і не порушує прав громади [12]. Отже, німецька модель відображає наступне: самочинне будівництво не визнається допустимим способом освоєння земельної ділянки.

Також для нашого наукового дослідження цікавою є практика так званих спеціальних «будівельних амністій» в Італії, що були проголошені державою кілька разів (1985, 1994, 2003 роки). Суть цих амністій полягала у тому, що власники самочинно зведених будівель могли подати заявку на їх легалізацію, сплативши відповідний штраф та довівши відповідність споруди технічним і санітарним нормам.

На практиці це виглядає наступним чином. Припустимо, що власник невеликого заміського будинку на околицях Риму в 2019 році побудував додаткову прибудову без отримання дозволу на будівництво. Зі вступом в силу в Італії Декрету *Salva Casa* у 2024 році, цей власник може подати заяву на легалізацію прибудови за умови надання всіх необхідних документів та оплати штрафу [13]. У випадку, якщо будівля відповідатиме критеріям амністії, вона може бути узаконена, що дозволить власнику уникнути зносу та зберегти повне право власності

Так, у Мілані, зокрема, на поточний момент вже близько одного відсотку будівель можуть потрапити під амністію. Вартість легалізації однієї будівлі може змінюватись від кількох тисяч євро, залежно від розміру та порушення, проте ці витрати можуть окупитися, оскільки власник зможе повністю розпоряджатися своїм майном без ризику втрати права власності. Однак є випадки, коли легалізація за будівельною амністією буде неможливою, якщо будівлі розташовані: у прибережних зонах; на території національних парків; на землях культурної спадщини.

Ця практика в Італії має як позитивні, так і негативні наслідки. З одного боку, вона дозволила включити у правове поле сотні тисяч об'єктів нерухомості, з іншого — стимулювала хвилю нового самочинного будівництва в очікуванні майбутніх «амністій».

У свою чергу, у Польщі регулювання містобудівних відносин визначено Законом «Про будівельне

право» (Prawo budowlane) від 07.07.1994 року, який включає норми діяльності, що передбачають проєктування, будівництво, обслуговування та знесення об'єктів будівництва й визначає права та обов'язки адміністративних органів та громадськості у сфері будівництва [14]. Під об'єктами капітального будівництва, в свою чергу, розуміється будівля, споруда або невелика архітектурна споруда, що створена з використанням будівельної продукції [15, с. 43]. Відповідно до Закону Польщі «Про будівельне право», будь-яке будівництво без дозволу є незаконним, і орган влади може видати рішення про знесення.

Водночас, польське законодавство передбачає процедуру узаконення (legalizacja samowoli budowlanej), яка можлива лише тоді, коли: забудовник подає заяву; сплачує значний штраф (у деяких випадках він може перевищувати вартість самого будівництва); будівля відповідає нормам безпеки та містобудівним планам.

Очевидно, що такий підхід можна охарактеризувати як «компромісний»: держава допускає можливість легалізації, але робить її фінансово обтяжливою, стимулюючи забудовників дотримуватися законодавства від початку.

Висновки. Інститут самочинного будівництва залишається одним з найскладніших у сфері цивільного права, оскільки поєднує у собі приватні та публічні інтереси. З однієї сторони, він обумовлений соціально-економічними факторами — потребою громадян у житлі, складністю дозвільних процедур, недостатнім контролем держави. З іншого — самочинне будівництво створює серйозні ризики для правової визначеності, безпеки споруд, а також може призвести до обмеження прав власників земельних ділянок. Відповідно, важливим є пошук ефективного балансу між необхідністю захисту прав власників та дотриманням містобудівних правил.

Судове рішення виступає ключовим інструментом легалізації самочинного будівництва, що надає можливість врегулювати спірні правовідносини у випадках, коли адміністративні механізми є недостатніми або недієвими. Визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва у судовому порядку можливе лише за наявності прав на земельну ділянку та дотримання будівельних, санітарних і екологічних норм. Такий підхід дозволяє не лише надати споруді правовий статус, але й забезпечити захист суспільних інтересів, оскільки суд перевіряє комплекс обставин, включаючи безпечність об'єкта та дотримання прав третіх осіб.

Проведений порівняльний аналіз із практикою країн ЄС свідчить, що в Україні судові механізми легалізації використовуються значно частіше, ніж у державах із жорстким регулятивним режимом (Німеччина, Польща). Водночас, досвід Італії демонструє можливість застосування спеціальних «будівельних амністій» як додаткового інструменту врегулювання проблеми. Для України оптимальним видається поєднання судового механізму з удосконаленими адміністративними процедурами, що дозволить зменшити масштаби самочинного будівництва, підвищити рівень правової визначеності та забезпечити інтеграцію у європейський правовий простір.

Література

1. Теремецький В.І., Маляр С.А. Правова природа самочинного будівництва як комплексної категорії: питання теорії та практики. *Вісник ХНУВС*. 2021. № 4 (95). С. 166-178.
2. Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва): Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12> (дата звернення: 10.06.2025 р.).
3. Калініченко Б. Легалізація самочинного будівництва на підставі рішення суду. URL: <https://armada.law/blog/legalizacija-samochynnoho-budivnytva-na-pidstavi-rishennya-sudu/>
4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 10.06.2025 р.).
5. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 10.06.2025 р.).
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 725/5630/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77720897> (дата звернення: 10.06.2025 р.).
7. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 12 вересня 2023 року у справі № 303/9043/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113396079> (дата звернення: 10.06.2025 р.).
8. Бортник О.Ю. Виконання судових рішень щодо набуття права власності. *Проблеми теорії і практики виконання рішень судів та інших органів* : зб. наук. пр. / за ред. Ю.В. Білоусова. Хмельницький : ФОРМ Мельник А.А. 2019. С. 246-251.
9. Цуриков М.О. Деякі особливості судового захисту права власності на самочинно побудовані об'єкти нерухомого майна. *Науковий вісник Ужгородсько-*

го національного університету. 2014. Випуск 24. Том 2. Серія Право. С. 101-105.

10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 листопада 2023 року у справі № 916/1174/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115377100> (дата звернення: 10.06.2025 р.).

11. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 08 травня 2024 року у справі № 126/1663/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118961189> (дата звернення: 10.06.2025 р.).

12. Friederike Hollmann-van Kempen. Baugenehmigung nachträglich einholen: Tipps für Hausbesitzer. Halbtotale von Bau – und Wohnberaterin. URL: <https://www.wohneigentum.nrw/beitrag/nachtraegliche-baugenehmigung>

13. Testi coordinati e aggiornati. Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, 27.07.2024. Decreto-legge 69/2024 cd. «Salva casa»: Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. Nota sintetica di aggiornamento sulle novità introdotte in sede Parlamentare, 25.07.2024. URL: <https://>

ingdenotaris.it/wp-content/uploads/2024/07/Legge-105-2024-Salva-Casa-semplificazione-dilizia-e-urbanistica.pdf (дата звернення: 10.06.2025 р.).

14. Prawo budowlane. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332). Rzeczpospolita Polska. 108 s. URL: <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20170001332/U/D20171332.Lj.pdf>.

15. Куспляк Г. Зарубіжний досвід застосування механізмів управління в капітальному будівництві. *Теоретичні та прикладні питання державотворення*. 2019. Вип. 25. С. 42-51.

Лонюк І. В.,

orcid.org/0009-0009-8732-924X

аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін

Одеського державного університету

внутрішніх справ

Дата надходження статті до редакції: 12.06.2025

Дата затвердження статті до друку: 29.06.2025

Дата публікації статті: 14.11.2025