



Верховний  
Суд

# Практика Верховного Суду у спорах щодо самочинного будівництва

Єгор Краснов

суддя Касаційного господарського суду  
у складі Верховного Суду,  
кандидат юридичних наук, доцент

05 червня 2026 року

XIV Міжнародний судово-правовий форум  
Сесія 5  
Судовий захист бізнесу

# Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 (1)

Якщо право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного статтею 376 Цивільного кодексу України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичної долі самочинно побудованого майна й не приведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

У категорії справ, за обставинами яких певна особа неправомірно зареєструвала право власності на самочинно побудоване майно, **неналежною є як вимога про скасування рішення (запису) про реєстрацію права власності, так і вимога про припинення права власності.**

Якщо право власності на об'єкт самочинного будівництва зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, у разі задоволення позовної вимоги про знесення об'єкта самочинного будівництва суд у мотивувальній частині рішення повинен надати належну оцінку законності такої державної реєстрації.

## Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 (2)

Якщо суд дійде висновку про незаконність державної реєстрації права власності на об'єкт самочинного будівництва, таке судове рішення є підставою для закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи з огляду на положення пункту 5 частини першої статті 14 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються в разі набрання законної сили судовим рішенням, яким скасовується рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, на підставі якого відкрито відповідний розділ).

Тож належними вимогами, які може заявити особа – власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно.

# Постанова КГС ВС від 01.11.2023 у справі № 910/7987/22

Сам по собі факт державної реєстрації права власності без наявності відповідних правових підстав, передбачених законодавством, не тягне за собою легітимізацію самочинно збудованого майна та набуття права власності на таке майно. Право власності на такий об'єкт саме як на об'єкт нерухомого майна не належить жодній особі.

З огляду на це належним способом захисту права власності держави на земельну ділянку природно-заповідного та водного фондів, на якій знаходиться **такий об'єкт самочинного будівництва**, зареєстрований за третьою особою, є припинення володіння особою цим об'єктом. Судове рішення про задоволення вимоги про припинення володіння об'єктом нерухомого майна – це підстава для закриття розділу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на цей об'єкт, усунення в Державному реєстрі видимості існування майна як об'єкта саме нерухомого майна, оскільки спірне майно є рухомим.

# Постанова ВП ВС від 07.05.2025 у справі № 902/111/24

Обласні державні (військові) адміністрації, діючи від імені держави як власника лісової ділянки, мають право вимагати розірвання договору тимчасового довгострокового користування лісами в судовому порядку в разі порушення умов договору тимчасовим користувачем, зокрема, при здійсненні будівництва без погодження з постійним лісокористувачем.

При цьому вимога про розірвання такого договору є належним та ефективним способом захисту і не потребує пред'явлення вимоги про знесення самочинного будівництва, якщо договором врегульовано повернення земельної ділянки та приведення її в придатний для використання стан.

# Постанова КГС ВС від 15.03.2023 у справі № 910/5501/21

За змістом частин п`ятої, шостої статті 376 ЦК України на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб. Особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, якщо право власності на нерухоме майно визнано за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій воно розміщене.

Верховний Суд погодився з висновком апеляційного господарського суду про задоволення позовної вимоги про визнання права власності на самочинно збудований об`єкт, заявлену на підставі частини п`ятої статті 376 ЦК України, оскільки спірну будівлю збудовано без документа, який дає право виконувати будівельні роботи, й особа, яка здійснила самочинне будівництво, не є власником чи користувачем земельної ділянки, а отже, вона (будівля) є самочинно збудованим об`єктом, а не є об`єктом незавершеного будівництва, та на неї може бути визнано право власності за рішенням суду,

Визнання права власності Київради на спірну будівлю за рішенням суду дозволить ввести спірний об`єкт в експлуатацію шляхом подання нею до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю декларації про готовність до експлуатації за відповідною формою, наведеною в Порядку про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об`єктів.

# Постанова КГС ВС від 18.12.2024 у справі № 906/1320/23

Якщо власник землі вважає, що йому доцільно використати результат самочинного будівництва, тобто вважає корисним його розміщення на земельній ділянці і доходить висновку про недоцільність знесення такого об'єкта, то самочинне будівництво слід розглядати як таке, що спричинило покращення характеристик земельної ділянки, а отже він прагне не знесення такого об'єкта, а реєстрації за собою права власності на нього.

Відповідно до частини п'ятої статті 376 ЦК України на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

У такому разі особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво відповідно до частини шостої статті 376, статті 1212 ЦК України.

# Постанова ВП ВС від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13

Державна реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила самочинне будівництво, не змінює правовий режим такого будівництва, як самочинного, та не виключає можливість знесення такого об'єкту нерухомості в порядку, встановленому для самочинно побудованих об'єктів.

Державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності, за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності.

При цьому формулювання положень статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею.

# Постанова СП КГС ВС від 17.04.2025 у справі № 910/127/21

Відповідно до положення частини 1 статті 376 Цивільного кодексу України імперативно визначено, що самочинним будівництвом вважаються житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони, зокрема, збудовані на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети.

Ні містобудівні умови та обмеження, ні дозвіл на виконання будівельних робіт не підтверджують факт використання постійним користувачем спірних земельних ділянок за встановленим цільовим призначенням; навпаки, вказані документи лише підтверджують вчинення землекористувачем дій, направлених на використання спірних земельних ділянок з порушенням приписів чинного земельного законодавства.

У разі використання земельної ділянки без відповідного рішення органу місцевого самоврядування про надання її в користування або у власність, повернення такої земельної ділянки відповідно до приписів статті 212 ЗК України власнику з приведенням її у придатний для використання стан шляхом знесення будівель і споруд відповідає законодавству, що регулює спірні правовідносини.

# Постанова ВП ВС від 31.10.2018 у справі № 725/5630/15-ц

Юридичними фактами, які складають правову підставу знесення самочинного будівництва, є:

- істотне відхилення від проекту та/або істотне порушення будівельних норм і правил, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб;
- неможливість проведення перебудови або відмова особи, яка здійснила (здійснює) будівництво, від її проведення.

При вирішенні питання про те, чи є відхилення від проекту істотним і таким, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, необхідно з'ясувати, зокрема, як впливає допущене порушення з урахуванням місцевих правил забудови, громадських і приватних інтересів на планування, забудову, благоустрій вулиці, на зручність утримання суміжних ділянок тощо.

Під істотним порушенням будівельних норм і правил з огляду на положення Законів України «Про основи містобудування»; «Про архітектурну діяльність»; «Про регулювання містобудівної діяльності»; постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» від 13 квітня 2011 року № 466 необхідно розуміти, зокрема, *недодержання архітектурних, санітарних, екологічних, протипожежних та інших вимог і правил, а також зміну окремих конструктивних елементів житлового будинку, будівлі, споруди, що впливає на їх міцність і безпечність та загрожує життю й здоров'ю людини, тощо.*

# Постанова ВП ВС від 18.09.2024 у справі № 914/1785/22

Власник земельної ділянки, на якій самовільно збудована тимчасова споруда, що не є нерухомим майном, може звернутися з позовом про демонтаж такої споруди на підставі статті 391 ЦК України

Якщо нежитлові приміщення є тимчасовими спорудами, які не відносяться до нерухомого майна, збудовані на земельній ділянці комунальної власності, що використовується власником цих приміщень без установлених законом підстав, ефективним способом захисту порушеного права власника земельної ділянки є негативний позов (статті 391 ЦК України), зокрема шляхом скасування державної реєстрації права приватної власності на такі приміщення та зобов'язання звільнити самовільно зайняті земельні ділянки у спосіб демонтажу нежитлових приміщень.

Рішення суду щодо демонтажу зазначених нежитлових приміщень має бути виконуваним не лише в добровільному порядку, але й шляхом вжиття виконавцем заходів примусового виконання (без участі відповідача, але його коштом) у разі його невиконання відповідачем у добровільному порядку та/або вчинення перешкод у його виконанні.

Враховуючи, що державна реєстрація права приватної власності на нежитлові приміщення як на нерухоме майно була здійснена помилково, а зазначене майно не є нерухомим, така державна реєстрація підлягає скасуванню із закриттям відповідного розділу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

## Постанова КГС ВС від 11.11.2020 у справі № 910/7141/13

Частиною 1 статті 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини» визначено, що пам'ятки, їхні частини, пов'язане з ними рухоме та нерухоме майно забороняється зносити, змінювати, замінювати, переміщувати (переносити) на інші місця.

Позивачем здійснено самочинну прибудову в межах земельної ділянки, на якій розташовані нежитлові приміщення, що є об'єктом оренди за договором оренди нежитлових приміщень.

На самочинну прибудову до пам'ятки архітектури не поширюється заборона її знесення, встановлена статтею 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини», оскільки така прибудова хоча й здійснена до пам'ятки архітектури, але не набуває статусу об'єкта архітектури, що належить до об'єктів культурної спадщини, які охороняються державою.

# Постанова ВП ВС від 17.12.2025 у справі № 908/2388/21

Самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, є порушенням прав власника відповідної земельної ділянки.

Відповідачем за вимогою про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою шляхом знесення об'єкта самочинного будівництва має бути особа, яка чинить перешкоди у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою (**останній набувач**).

Слід зауважити, що процесуальний статус останнього набувача прав на об'єкт самочинного будівництва як відповідача надає такій особі можливість використовувати всі передбачені процесуальним законом засоби для захисту своїх прав та інтересів. Також суд під час розгляду справи зможе оцінити добросовісність відповідача та пропорційність застосовуваних до нього засобів.

Останній набувач не позбавлений можливості звернутися з вимогою про відшкодування збитків до особи, в якій придбав об'єкт самочинного будівництва.

# Справа «ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України»

*заява № 59414/15, рішення від 12.12.2024*

Підприємство-заявник скаржилось за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод на незаконне і непропорційне позбавлення майна, та за статтею 6 Конвенції на те, що рішення судів у провадженнях про визнання його права власності недійсним були недостатньо обґрунтованими. ЄСПЛ вирішив розглянути скарги підприємства-заявника лише за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції.

ЄСПЛ зазначив, що у цій справі, навіть припустивши, що оскаржуване втручання було передбачене законодавством і переслідувало мету, яка відповідала суспільному інтересу, воно в будь-якому випадку не відповідало вимозі пропорційності.

ЄСПЛ наголосив, що навіть після того, як право власності підприємства-заявника на кафе було визнано недійсним і було знову видано наказ про знесення кафе у 2016 році, жодних дій для виконання цього рішення вжито не було, а виконавче провадження досі триває, хоча минуло вісім років. Більш того, з липня 2011 року до березня 2012 року кафе тричі змінювало власників, але жодного разу органи державної влади під час реєстрації прав власності не виявили жодних порушень щодо статусу майна чи не запобігли вчиненню правочинів стосовно нього, хоча їм мало бути відомо щонайпізніше з 2008 року, що **це майно було самочинною забудовою**. ЄСПЛ зазначив, що це є ознакою тривалого терпимого ставлення органів державної влади до існуючої ситуації або щонайменше небажання остаточно розв'язати її.

Беручи до уваги наведені міркування, ЄСПЛ констатував порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

# Постанова ВП ВС від 08.10.2025 у справі № 523/7180/14-ц

*Справа «ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України», заява № 59414/15, рішення від 12.12.2024*

Велика Палата Верховного Суду відмовила у задоволенні заяви ТОВ «Одеська бутербродна компанія» про перегляд судових рішень за виключними обставинами.

Метою розгляду ЄСПЛ заяви особи, яка твердить про порушення її конвенційних прав, є не лише відновити права цієї особи (у разі їх порушення), але й [а можливо й насамперед] встановити дотримання державою, яка визнала юрисдикцію цього суду, норм та принципів Конвенції, а в разі виявлення порушення – вказати на таке задля усунення державою чинників, які призвели до його виникнення.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що перегляд судових рішень, ухвалених у цій справі, не призведе до відновлення права ТОВ «Одеська бутербродна компанія», оскільки об'єкт, яким володіло Товариство, **є самочинно збудованим** і право власності на нього не набувається, а територіальна громада міста Одеси як законний володілець земельної ділянки, на якій розташований об'єкт самочинного будівництва, не може бути позбавлена права на усунення перешкод у здійсненні нею права користування та розпорядження своїм майном.



—  
Верховний  
Суд

Дякую за увагу!