



Верховний
Суд

Практика Верховного Суду у спорах щодо самочинного будівництва

Єгор Краснов

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
кандидат юридичних наук, доцент,
голова комітету з питань дотримання етичних норм, запобігання
корупції і врегулювання конфлікту інтересів Ради суддів України

17 березня 2026 року

Національна школа суддів України
Підготовка для підтримання кваліфікації суддів
апеляційних господарських судів

ЮРИСДИКЦІЯ

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

Орган місцевого самоврядування, реалізуючи право розпорядження земельною ділянкою (передбачене, зокрема, статтею 12 ЗК України), наділений повноваженнями звернутися до суду за захистом своїх порушених прав як власник земельної ділянки, тобто за захистом майнових прав у межах приватноправових відносин.

Спир між власником земельної ділянки (в тому числі органом місцевого самоврядування) щодо захисту майнового права на цю земельну ділянку та особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на цій земельній ділянці, підлягає розгляду за правилами господарського або цивільного судочинства залежно від суб`єктного складу сторін спору.

Постанова ВП ВС від 10.12.2019 у справі № 910/28188/14

Київська міська рада як власник земельної ділянки звернулася до суду з позовом про зобов'язання знести самочинно збудовані споруди, зазначаючи, що відповідачі без належної дозвільної документації, узгодженої в установленому порядку проектної документації та без оформлення права користування земельною ділянкою зводять на ній житловий комплекс.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що спір у цій справі є приватноправовим і за суб'єктним складом сторін **підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства**, оскільки його вирішення впливає на права та обов'язки фізичних осіб.

Наявність права власності фізичних осіб на об'єкти житлової нерухомості, які є складовими спірного житлового будинку, **виключає розгляд цього спору господарськими судами**, адже предмет спору безпосередньо стосується речових прав фізичних осіб.

Постанова ВП ВС від 16.10.2018 у справі № 826/12543/16

Спiр за позовом Державної архiтектурно-будiвельної iнспекцiї України з приводу знесення самовiльно побудованих будiвель як санкцiї за порушення законодавства у сферi мiстобудування є публiчно-правовим i належить до компетенцiї **адмiнiстративних судiв**, позаяк не пов'язаний з вирiшенням питання щодо речового права, а виник за участю суб'єкта владних повноважень, що реалiзовував у спiрних правовiдносинах владнi управлiнськi функцiї стосовно виявлення факту самочинного будiвництва.

Постанова ВП ВС від 05.02.2020 у справі № 464/5497/13-ц

Справа за позовом районної адміністрації (суб'єкта владних повноважень), яка звернулась до суду з позовом до фізичних осіб про демонтаж самочинно збудованого об'єкта, належить до юрисдикції **адміністративних судів**, оскільки правовідносини в цій справі обумовлені реалізацією позивачем передбачених Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» делегованих повноважень щодо здійснення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності.

Постанова ВП ВС від 21.02.2018 у справі № 520/15749/14-ц

Позов міської ради до фізичної особи з підстав порушення права власності територіальної громади самочинним зведенням прибудови до квартири та незаконним зайняттям земельної ділянки комунальної власності підлягає розгляду **в порядку цивільного судочинства.**

Способи захисту прав власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво

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

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

КГС ВС припинив володіння ТОВ та зобов'язав знести об'єкт самочинного будівництва – заклад громадського харчування на земельній ділянці ландшафтного парку «Партизанська слава» і ландшафтного заказника «Червонохуторські озера».

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 КГС ВС від 20.10.2020 у справі № 910/13356/17

Поки держава або відповідна територіальна громада є власником земельної ділянки, яка використовується без оформлення правовстановлювальних документів, вона (в особі відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування) не може бути обмежена у праві звернутися до суду з позовом про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження цією земельною ділянкою, зокрема шляхом знесення самочинно збудованих на ній будинків, будівель і споруд.

Обставини ймовірної недійсності договору купівлі-продажу нерухомого майна, як укладеного з порушенням вимог статті 658 ЦК України, можуть свідчити про те, що саме набувач самовільно займає спірну земельну ділянку.

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.

Визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва

Постанова КГС ВС від 15.03.2023 у справі № 910/5501/21(1)

У цій справі позов заступника Генерального прокурора в інтересах держави в особі Київської міської ради до Комунального підприємства "Реєстраційний центр реєстрації нерухомості та бізнесу", ТОВ -1 та ТОВ – 2 про скасування рішення реєстратора та державної реєстрації прав на нежитлову будівлю, яка є самочинною, а також визнання за Київрадою, як власником земельної ділянки, права власності на спірну будівлю на підставі частини п'ятої статті 376 ЦК України обгрунтований відсутністю у відповідачів (товариств) правовстановлюючих документів на земельну ділянку та дозволу на будівництво.

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.

Постанова КГС ВС від 15.03.2023 у справі № 910/5501/21(2)

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, а також 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 формою, наведеною в додатку 5 до Порядку про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Також Верховний Суд не вбачав підстав для надання правового висновку щодо застосування частини шостої статті 376 ЦК України, що передбачає право особи, яка здійснила самочинне будівництво, на відшкодування витрат на будівництво, якщо право власності на нерухоме майно визнано за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій воно розміщене, оскільки у цьому спорі прокурор звернувся за захистом права Київради як власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво, а не за захистом прав та інтересів забудовника.

Постанова КГС ВС від 18.12.2024 у справі № 906/1320/23 (1)

Відповідно до частини другої статті 376 ЦК України особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Крім того, відповідно до частини другої статті 3 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації.

Отже, доки право власності на збудований об'єкт (об'єкт незавершеного будівництва) ні за ким не зареєстроване, такий об'єкт як об'єкт права власності не існує взагалі.

Відповідно до принципу *superficies solo cedit* здійснення самочинного будівництва на земельній ділянці є зміною характеристик цієї земельної ділянки. Залежно від обставин справи така зміна характеристик земельної ділянки може розглядатися як її погіршення або покращення.

Постанова КГС ВС від 18.12.2024 у справі № 906/1320/23 (2)

Зокрема, 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 (1)

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.

Стаття 2 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" передбачає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Із офіційним визнанням державою права власності пов'язується можливість матеріального об'єкта (майна) перебувати в цивільному обороті та судового захисту права власності на нього.

Отже, законодавець визначив, що до інших правових наслідків, окрім офіційного визнання і підтвердження державою відповідних юридичних фактів, встановлюючи презумпцію правильності зареєстрованих відомостей з реєстру для третіх осіб, застосування норм Закону "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" не призводить. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для виникнення права власності, а самотійного значення щодо підстав виникнення права власності не має.

Постанова ВП ВС від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13 (2)

Таким чином, 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.

Тож реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила самочинне будівництво, у силу наведених вище положень законодавства та приписів частини другої статті 376 ЦК України не змінює правовий режим такого будівництва як самочинного з метою застосування, зокрема, положень частини четвертої цієї статті.

Знесення самочинного будівництва

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 КГС ВС від 18.06.2020 у справі № 5023/8376/11

Законодавцем передбачено необхідність дотримання певної процедури щодо знесення об'єкту самочинного будівництва з використанням частини земельної ділянки, яка не виділялася органом місцевого самоврядування під таке будівництво (чи реконструкцію будівлі).

Зокрема, згідно з частиною першою статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.

У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних із таким знесенням.

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 ОП КАС ВС від 29.01.2020 у справі № 822/2149/18 (1)

Правовий порядок знесення будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майно залежить від підстав, за якими його віднесено до об'єкта самочинного будівництва.

За змістом частини сьомої статті 376 Цивільного кодексу України зобов'язання особи, яка здійснила будівництво, провести відповідну перебудову можливе лише у разі:

- 1) істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб,
- 2) істотного порушення будівельних норм і правил.

У цих випадках з позовом про зобов'язання особи до проведення перебудови може звернутися відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування. Таке рішення суд може ухвалити і за позовом про знесення самочинного будівництва, якщо за наслідками розгляду справи дійде висновку, що можливість перебудови і усунення наслідків самочинного будівництва не втрачено і відповідач згоден виконати перебудову. У разі невиконання особою судового рішення про здійснення перебудови, суд може постановити рішення про знесення самочинного будівництва.

Постанова ОП КАС ВС від 29.01.2020 у справі № 822/2149/18 (2)

У випадках, коли до суду з позовом про знесення самочинного будівництва звертається орган державного архітектурно-будівельного контролю, належить керуватися частиною першою статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», за якою у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.

У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням.

Можливість перебудови і усунення наслідків самочинного будівництва перевіряється на стадії виконання припису про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів. Невиконання припису без поважних причин може свідчити про неможливість перебудови або небажання особи, яка здійснила самочинне будівництво, усувати його наслідки.

Постанова ОП КАС ВС від 29.01.2020 у справі № 822/2149/18 (3)

В інших випадках самочинного будівництва, зокрема,

- 1) якщо нерухоме майно збудоване або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети;
- 2) без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи;
- 3) належно затвердженого проекту;

стаття 376 Цивільного кодексу України не ставить можливість знесення об'єкта самочинного будівництва в залежність від можливостей його перебудови. Натомість правове значення має позиція власника (користувача) земельної ділянки, а також дотримання прав інших осіб. Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок (частина 4 статті 376 ЦК України).

В цьому випадку знесення самочинного будівництва можливе без попереднього рішення суду про зобов'язання особи, яка здійснила будівництво, провести відповідну перебудову. Це є логічним та виправданим, оскільки такі види самочинного будівництва, безперечно, не можуть бути приведені до легітимного стану шляхом перебудови.

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 негаторний 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.

Належний відповідач у спорі за позовом власника землі про знесення об'єкта самочинного будівництва

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.

Рішення ЄСПЛ щодо самочинного будівництва

Справа «ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України» заява № 59414/15, рішення від 12.12.2024 (1)

У цій справі ТОВ «Одеська бутербродна компанія» подало скаргу за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції через незаконність і непропорційність позбавлення майна, якого воно зазнало. Товариство також скаржилося за статтею 6 Конвенції на те, що рішення судів у провадженні про визнання договорів купівлі-продажу спірного майна були недостатньо обґрунтованими.

ЄСПЛ урахував факт порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції і присудив компанії-заявнику 3 000,00 євро відшкодування моральної шкоди та 400,00 євро компенсації судових витрат.

Постановив, що стосовно матеріальної шкоди, завданої встановленим порушенням, питання про справедливу сатисфакцію не готове для вирішення і, відповідно, відклав це питання та запропонував уряду і компанії-заявнику подати протягом трьох місяців з дати повідомлення про це рішення свої письмові зауваження щодо цього питання і, зокрема, повідомити Суд про будь-яку угоду, якої вони можуть досягти. Суд залишив за собою подальшу процедуру та делегував голові комітету повноваження встановлювати те саме, якщо це буде необхідно.

Справа «ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України» заява № 59414/15, рішення від 12.12.2024 (2)

У своєму Рішенні ЄСПЛ зауважив, що спірне нерухоме майно було побудоване на комунальній земельній ділянці, яка ніколи не відводилася для цієї мети органами місцевого самоврядування, а тому національний суд визнав таку забудову самочинною і постановив рішення про її знесення.

Ключове занепокоєння органів державної влади в цьому провадженні полягало в тому, щоб повернути земельну ділянку у володіння міської ради і повернути її до стану, в якому вона була до початку будівельних робіт, а не витребувати будь-які будівлі у підприємства-заявника.

Між тим, провадження призвело до того, що підприємство-заявник втратило своє зареєстроване право власності на об'єкт нерухомості, побудований на цій земельній ділянці.

Справа «ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України» заява № 59414/15, рішення від 12.12.2024 (3)

Досліджуючи спірні правовідносини на предмет порушення права підприємства-заявника на володіння майном у розумінні статті 1 Першого протоколу до Конвенції, ЄСПЛ зазначив, що:

- ❑ ніщо в матеріалах справи не дозволяє припустити, що підприємство-заявник або, якщо на те пішло, його засновники та учасники - пан і пані ОСОБА_3 порушили закон або брали участь у будь-яких шахрайських діях;
- ❑ пан і пані ОСОБА_3 придбали кафе у пана ОСОБА_1, право власності якого було належним чином зареєстроване органами державної влади на підставі чинного на той момент рішення суду;
- ❑ процедура, яка призвела до визнання права власності пана ОСОБА_1 на кафе, є незвичною, однак цим не можна дорікнути підприємству-заявнику;
- ❑ право власності підприємства-заявника на кафе також було належним чином зареєстроване органами державної влади, і воно володіло кафе без жодних перешкод щонайменше два роки. Тому відповідне кафе було «майном» підприємства-заявника;
- ❑ необхідність виправити стару «помилку» не повинна непропорційним чином втручатися у нове право, добросовісно набуте особою, яка покладалася на законність дій органу державної влади. Ризик будь-якої помилки органу державної влади має покладатися на саму державу, і помилки не повинні виправлятися за рахунок зацікавлених осіб.

Справа «ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України» заява № 59414/15, рішення від 12.12.2024 (4)

З урахуванням наведеного, не відкинувши, що втручання держави у право підприємства-заявника передбачене законодавством і переслідувало законну мету, яка відповідала суспільному інтересу, ЄСПЛ констатував недотримання принципу пропорційності, з таких причин:

- ❑ у контексті скасування помилково наданого права власності принцип належного урядування може не лише покладати на органи державної влади обов'язок діяти невідкладно при виправленні своєї помилки, але й також вимагати виплати колишньому добросовісному власнику належної компенсації або іншого виду відповідного відшкодування;
- ❑ суд врахував, що ще у 2007 році органи державної влади намагалися виправити ситуацію з будівництвом кафе і навіть домоглися рішення суду про його знесення у січні 2008 року. Однак знесення так і не відбулося, а уряд не надав жодного пояснення у зв'язку із цим. Це первинне упущення дозволило кафе існувати далі та призвело до подальшого розвитку подій. 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 не було вжито, а виконавче провадження досі триває, хоча минуло вісім років. Причину невиконання протягом такого тривалого періоду уряд не пояснив.

Суд вважав це ознакою тривалого терпимого ставлення органів державної влади до існуючої ситуації або щонайменше небажання остаточно розв'язати її.

Справа «ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України» заява № 59414/15, рішення від 12.12.2024 (5)

Водночас, оскільки рішення національних судів є остаточними та підлягають виконанню, вони можуть бути виконані в будь-який момент, що викликає стан постійної невизначеності у підприємства-заявника;

- 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;
- уряд не надав детального пояснення алгоритму реалізації права підприємства-заявника на підставі положень національного законодавства на відшкодування шкоди.

Постанова ВП ВС від 08.10.2025 у справі № 523/7180/14-ц (1)

Велика Палата Верховного Суду відмовила у задоволенні заяви Товариства з обмеженою відповідальністю «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.

Постанова ВП ВС від 08.10.2025 у справі № 523/7180/14-ц (2)

Припинення права володіння майном, що виникло через неефективність роботи державних органів та існувало певний період часу до усунення відповідної помилки, є втручанням у право особи, яка мала законні очікування на володіння своїм майном, а непропорційність такого втручання є підставою для відповідальності держави за свої дії / бездіяльність. Проте згадана відповідальність не є формальною, поновлення порушених прав має бути ефективним.

Застосування такого індивідуального заходу, як перегляд рішення національного суду в зв'язку з установленням ЄСПЛ порушення Україною міжнародних зобов'язань при вирішенні справи цим судом, задля досягнення попереднього юридичного стану, який існував до порушення (*restitutio in integrum*), є виправданим, якщо чинники, які призвели до відповідного порушення, будуть усунені цим судовим переглядом і не створюватимуть перешкод особі у володінні своїм майном.

Оскільки скасування судових рішень у цій справі не призведе до поновлення порушеного конвенційного права ТОВ «Одеська бутербродна компанія» на мирне володіння спірним майном, то в задоволенні заяви Товариства Велика Палата Верховного Суду постановила відмовити.

Справа «KAMINSKAS v. Lithuania», заява № 44817/18, рішення від 04.11.2020

(1)

Справа стосувалася рішення про знесення будинку заявника у зв'язку з тим, що будинок був незаконно збудований на ділянці, що належить до земель лісового фонду.

У червні 2012 року Державна інспекція територіального планування та будівництва Міністерства екології перевірила земельну ділянку заявника і встановила, що будівництво було незаконним.

У вересні 2013 року інспекція порушила провадження проти заявника за невиконання припису про знесення. Суд, який розглядав справу, двічі зупиняв провадження, оскільки заявник вживав спроб з узаконення будівництва шляхом зміни призначення земельної ділянки або довівши факт наявності у його дідуся на цьому ж місці домогосподарства. Ці заяви були безуспішними.

Суд задовольнив позов Інспекції у жовтні 2017 року, рішення якого було підтримане судом апеляційної інстанції. Верховний суд відмовив у прийнятті касаційної скарги заявника до розгляду у квітні 2018 року. Станом на лютий 2020 року будинок було знесено.

Справа «KAMINSKAS v. Lithuania», заява № 44817/18, рішення від 04.11.2020

(2)

У справі, що розглядалася Судом, не оспорювався факт свідомого і незаконного будівництва заявником свого житла, який також не оскаржувався ані на національному рівні, а ні в Суді.

Дійсно, він мав бути обізнаним про обмеження будівництва на ділянці на той час, коли він придбав її, оскільки ділянку вже було віднесено до категорії земель лісового фонду.

Проте з матеріалів, що перебували у розпорядженні Суду, не вбачалося, що заявник до початку будівництва намагався змінити цільове призначення земельної ділянки або узаконити будівлю іншим чином.

Більше того, жодних ознак того, що органи влади вжили певних заходів, які б могли змусити заявника повірити у законність конструкції або можливість його фактичного узаконення, не вбачалося.

Справа «KAMINSKAS v. Lithuania», заява № 44817/18, рішення від 04.11.2020

(3)

За цих обставин, Суд дійшов висновку лише про те, що заявник збудував будинок на земельній ділянці лісового фонду, свідомо порушивши законні заборони. Тому ситуація, в якій опинився заявник, була створена ним самим.

Суд підкреслив, що литовське законодавство не передбачає загального та абсолютного правила, за якого збудована без дозволу будівля має бути знесена; воно передбачає можливість узаконення таких будівель постфактум. Так само заборона будівництва на земельній ділянці лісового фонду також не була абсолютною – закон встановлював обмежену кількість винятків, за яких статус ділянки лісового фонду міг бути змінений задля надання дозволу на будівництво.

Однак, у випадках, коли такі винятки не могли бути застосовані і будівництво не було дозволене, можливість ретроактивного узаконення була виключена законом, а такі будівлі підлягали знесенню. Це може розцінюватись як рішення литовського законодавця у превалюванні екологічних міркувань над інтересами осіб, які незаконно здійснили будівництво на охоронюваних ділянках.

Як наслідок, у випадках, як у цій справі, національний закон вимагав від судів лише оцінки того, чи була будівля незаконно збудована на землі лісового фонду. І все ж суди, які вирішували справу заявника, мали взяти до уваги особисті обставини його становища та пропорційність запропонованого заходу.

Справа «KAMINSKAS v. Lithuania», заява № 44817/18, рішення від 04.11.2020

(4)

ЄСПЛ врахував складне становище заявника з огляду на його пенсійний вік, погане здоров'я та низький дохід.

Проте суди співставили інтереси заявника із загальними інтересами у збереженні лісів та довкілля і зазначили, що ані вік заявника ані інші особисті його обставини не можуть мати вирішального значення з урахуванням того, що заявник свідомо збудував будинок на охоронюваній ділянці без відповідного дозволу.

Суд зазначив, що національні органи влади оцінили всі відповідні обставини та належним чином розглянули аргументи заявника щодо його особистої ситуації.

Тому Суд дійшов висновку, що держава не перевищила межі свободи розсуду, наданої їй за статтею 8 Конвенції.

Висновок

Відсутність порушення статті 8 Конвенції (право на повагу до приватного і сімейного життя).



—
Верховний
Суд

Дякую за увагу!