УДК 347.122:347.214.2(477)
DOI https://doi.org/10.32782/TNU-2707-0581/2026.5/13

Спєсівцев Д. С.
https://orcid.org/0000-0001-7337-7907
Волинський національний університет імені Лесі Українки

ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЧАСТКУ У СПІЛЬНОМУ «ОБ'ЄКТІ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА», ЩО МАЄ ОЗНАКИ САМОЧИННОГО СПОРУДЖЕННЯ: ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ СПОСОБУ ЗАХИСТУ

Стаття присвячена визначенню основних проблем застосування такого способу захисту як визнання права для захисту права власності одного зі співвласників на частку у спільному «об'єкті незавершеного будівництва», що має ознаки самочинного будівництва.

Автором окреслюються детермінанти проблем, пов'язаних із застосуванням способів захисту прав на споруджувані об'єкти нерухомого майна. Аналізуються доктринальні підходи до визначення співвідношення між категоріями «об'єкт незавершеного будівництва» та «об'єкт самочинного будівництва», а також положення чинного цивільного законодавства, присвячені цій проблемі, зокрема Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» та статті 347 Цивільного кодексу України.

Встановлюється, що за загальним правилом, правові режими «об'єкт незавершеного будівництва» та «об'єкт самочинного будівництва» є взаємовиключними. Такі ознаки самочинності як здійснення будівництва на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети або ж без документа, який дає право на виконання будівельних робіт чи затвердженого проєкту, як правило, виключають можливість забудовника (замовника будівництва) набути право на виконання будівельних робіт, яке є ознакою «об'єкта незавершеного будівництва». Своєю чергою допущення істотних порушень норм і правил позбавляє споруджуваний об'єкт відповідності об'єкту, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт, яке є ознакою «об'єкта незавершеного будівництва». У зв'язку з цим визнання права власності одного зі співвласників на частку у спільному споруджуваному об'єкті нерухомого майна, що має ознаки самочинного будівництва, як в «об'єкті незавершеного будівництва» порушує заборону набуття прав на відповідний об'єкт, визначену частиною другою статті 376 Цивільного кодексу України і наділяє відповідний будівельний конструкт цивільною оборотоздатністю.

Обґрунтовується, що в якості виключення, на яке не повинна поширюватись відповідна заборона, необхідно розглядати застосування зазначеного способу захисту для захисту права власності співвласника на споруджуваний об'єкт в умовах, коли права співвласника-формального забудовника (замовника будівництва) на будівництво вже зареєстровані у Реєстрі прав власності на нерухоме майно або Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Ключові слова: *захист, охорона, визнання права власності, об'єкт незавершеного будівництва, самочинне будівництво, нерухомість, нерухоме майно, права на нерухомість, захист прав на нерухомість, ефективність, Велика Палата Верховного Суду.*

Постановка проблеми. Ухвалення 8 квітня 2026 року Великою Палатою Верховного Суду постанови у справі № 607/10858/22 (далі – постанова ВП ВС у справі № 607/10858/22), пов'язаної з визнанням права власності співвласника (одного з подружжя) на частку у спільному об'єкті незавершеного будівництва, який не має ознак самочинного будівництва [1], значно актуалізувало проблему захисту прав співвласників на споруджувані нерухомі речі (будівлі та споруди), особливо ураховуючи неоднозначність попередньої судової практики щодо розв'язання відповідних спорів [Див.: 2, с. 96; 3, с. 103–104]. Важливим аспектом піднятої проблеми стало питання об'єкта та способів захисту прав й законних інтересів учасників цивільних правовідносин у ситуації, коли

© Спєсівцев Д. С., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу CC BY 4.0

спір виникає між співвласниками (співвласником, право власності на частку у спільному об'єкті якого не зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, та співвласником-формальним забудовником (формальним замовником будівництва)) щодо прав на споруджуваний об'єкт нерухомості, який має ознаки самочинного будівництва. У такому ракурсі це питання не отримало однозначного вирішення ані на рівні наукових досліджень, ані на рівні судової практики.

Згідно з пунктом 184 постанови ВП ВС у справі № 607/10858/22, суд має право визнати за позивачем право власності на частку в об'єкті незавершеного будівництва у випадку, коли об'єкт не має ознак самочинного будівництва, проте не вводиться в експлуатацію з вини одного з подружжя (співвласника-формального забудовника) [1, п. 184]. У той же час, у своїй окремій думці від 8 квітня 2016 року щодо висновків Великої Палати Верховного Суду, викладених у постанові ВП ВС у справі № 607/10858/22 суддя Великої Палати Верховного Суду Банасько О. О. (далі – окрема думка судді ВП ВС Банаська О. О. у справі № 607/10858/22) не погодився із диференціацією способу захисту прав одного з подружжя на об'єкт незавершеного будівництва залежно від наявності ознак самочинності будівництва (пункт 131 окремої думки) й висловив переконання, що належним та ефективним способом захисту права одного з подружжя, який (яка) вважає себе (і дійсно є) співвласником об'єкта незавершеного будівництва (незалежно від ознак самочинності) є поділ такого об'єкта між сторонами спору в натурі або ж стягнення грошової компенсації вартості частки виходячи з реальної (ринкової) цінності об'єкта незавершеного будівництва як цілісної споруди (пункт 132 окремої думки) [4, п. 132].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема правової природи об'єктів незавершеного будівництва та самочинного будівництва, а також захисту прав на них ставала предметом розгляду таких вчених правників як О. О. Банасько, О. О. Кот, Н. С. Кузнєцова, Є. О. Мічурін, В. В. Нікітенко, В. Я. Погребняк, Я. М. Романюк, А. С. Савченко, І. В. Спасибо-Фатєєва, В. А. Ставицький, В. Л. Яроцький та ін.

Зокрема, окремі аспекти співвідношення категорій «об'єкт незавершеного будівництва» та «об'єкт самочинного будівництва», а також захисту прав на відповідні об'єкти цивільних правовідносин розглянуто Савченко А. С. у кандидатському дисертаційному дослідженні «Незавершене та самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин» (Харків, 2012 рік) [Див.: 5]. Також у наших попередніх дослідженнях ми зверталися до розгляду механізмів набуття права власності на об'єкти незавершеного будівництва та об'єкти самочинного будівництва, які передбачають у тому числі необхідність використання способів судового захисту суб'єктивних цивільних прав на відповідне майно [6, с. 101–117]. На рівні окремого наукового аналізу нами проаналізовано деякі аспекти проблеми використання такого способу захисту як визнання права для судового захисту права власності на об'єкт незавершеного будівництва у світлі тогочасних законодавчих ініціатив [Див.: 2, с. 94–96].

У подальшому окремі сторони проблеми захисту прав на об'єкти самочинного будівництва потрапили у поле зору В. В. Нікітенко у межах дисертаційного дослідження на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право» на тему «Цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва» (Київ, 2025 рік) [Див.: 7].

Також нами розглядалися окремі особливості захисту права власності одного зі співвласників на частку у спільному об'єкті незавершеного будівництва, що належить подружжю, у контексті висновків Великої Палати Верховного Суду, висловлених у постанові ВП ВС від 8 квітня 2026 року у справі № 607/10858/22) [Див.: 3, с. 101–107].

Разом із тим, маючи «наскрізний» відносно окреслених проблем характер, питання можливості застосування такого способу захисту як визнання права для захисту права власності одного зі співвласників на частку у спільному «об'єкті незавершеного будівництва», що має ознаки самочинного будівництва, не ставало предметом окремої наукової уваги дослідників в аспекті положень чинного цивільного законодавства України.

Ураховуючи зазначене, а також приймаючи до уваги правові позиції, що отримали відображення у пункті 184 постанови ВП ВС у справі № 607/10858/22 [1, п. 184] та пунктах 131 та 132 окремої думки судді ВП ВС Банаська О. О. у справі № 607/10858/22 [4, п. 132] стосовно неможливості або можливості визнання права власності на частку одного з подружжя у спільному «об'єкті незавершеного будівництва», якщо споруджуваний об'єкт має ознаки самочинного будівництва, проблема об'єкта захисту, можливості застосування відповідного способу захисту, а також потенційних юридичних наслідків його застосування в окреслених умовах потребує більш глибо-

кого наукового розгляду (у першу чергу у контексті співвідношення категорій «об'єкт незавершеного будівництва» та «самочинне будівництво»).

Постановка завдання. Метою статті є визначення основних проблем застосування такого способу захисту як визнання права для захисту права власності одного зі співвласників на частку у спільному [як правило, «неподільному» у розумінні Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»] «об'єкті незавершеного будівництва», що має ознаки самочинного будівництва.

Виклад основного матеріалу. Основна цінність такого способу захисту як визнання права власності на частку у спільному об'єкті незавершеного будівництва полягає у тому, що його застосування створює для позивача додаткові гарантії на майбутнє (після завершення будівництва нерухомості співвласником-формальним забудовником (формальним замовником будівництва)), пов'язані з реєстрацією такого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [Див.: 3, с. 104], можливості проведення якої позивач може бути позбавлений у силу особливостей процедури реєстрації прав на відповідний об'єкт у випадку набуття статусу забудовника лише одним зі співвласників споруджуваної нерухомості.

Поряд із цим, застосування судом того чи іншого способу захисту прав та законних інтересів учасників цивільних правовідносин, що складаються з приводу споруджуваного об'єкта нерухомого майна, головним чином повинно узгоджуватися із правовою природою об'єкта, за захистом прав на який звертається позивач.

Загалом необхідно зазначити, що значний масив проблемних питань, пов'язаних із захистом прав на споруджувані об'єкти нерухомого майна, детермінований особливостями законодавчого підходу до визначення нерухомих речей, який з одного боку у своєму концентрованому вигляді може бути неточним [Див.: 8, с. 105–108], а з іншого – закладає динаміку цивільних правовідносин, розвиток яких повинен призвести до набуття нерухомою річчю цивільної оборотоздатності [6, с. 104–108]. Інакше кажучи, сьогодні у ході розгляду справ щодо захисту прав на споруджувану нерухомість суд зіштовхується з необхідністю застосування законодавчо визначених ознак нерухомості щодо об'єктів, які у контексті нормативно-встановленої системи процедур створення нерухомої речі можуть характеризуватися різними ознаками і перебувати на різних етапах відповідних процедур.

Базову основу для розв'язання піднятого проблемного питання закладають правові категорії, які, як правило, характеризують зміст тих чи інших юридичних конструкцій і можуть отримувати розкриття у юридичних визначеннях. Останні, своєю чергою, мають надзвичайно важливе значення для належного правозастосування, особливо ураховуючи те, що норми-дефініції, як зазначає Я. М. Романюк, мають абсолютно імперативний характер [9, с. 359–361]. У зв'язку з цим певну чіткість у питання співвідношення категорій «об'єкт незавершеного будівництва» та «об'єкт самочинного будівництва», яке безпосередньо впливає на порядок розв'язання проблеми застосування способів захисту прав учасників цивільних правовідносин, які складаються з приводу відповідних майнових благ, вносить лексико-семантичний аспект чинних законодавчих положень, у першу чергу тих, що отримали закріплення у пунктах 7, 8 та 9 частини першої статті 1 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [10, ст. 1] та статті 376 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [11, ст. 376] відповідно.

З цього приводу у першу чергу необхідно зазначити, що у 2012 році ще до оновлення законодавчого підходу до визначення об'єктів незавершеного будівництва А. С. Савченко дійшла висновку, що в аспекті статті 376 ЦК України об'єкт самочинного будівництва є об'єктом незавершеного будівництва, у той час як об'єкт незавершеного будівництва може при істотному порушенні будівельних норм і правил набувати ознак самочинності [5, с. 85–94, 108]. У подальшому, розглядаючи можливість визнання судом права власності на об'єкт самочинного будівництва, ми сформулювали тезу, згідно з якою в залежності від того чи завершено об'єкт будівництвом або ж ні відповідне майно може визнаватися за рішенням суду або об'єктом незавершеного будівництва або ж завершеною будівництвом нерухомою річчю [6, с. 116]. Своєю чергою В. Я. Погребняк, визнаючи можливість виникнення самочинності будівництва протягом усього процесу спорудження нерухомості, висловлював сумніви щодо доцільності визнання об'єкта, легітимність якого перебуває під питанням, незавершеним будівництвом відносно запроектованої моделі (еталону), зокрема у зв'язку з тим, що у відповідний період часу він їй не відповідає [12, с. 309–310].

Загалом в умовах дії положень чинного цивільного законодавства України питання можливості визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва як на об'єкт незавершеного будівництва слід розглядати в аспекті можливості об'єкта незавершеного будівництва – квазінерухомої речі як не бути втіленим у нерухомому предметі матеріального світу, так і бути втіленому в ньому [Див.: 2, с. 95–96; 3, с. 106].

У першому випадку конструкт «об'єкт незавершеного будівництва, що має ознаки самочинного будівництва» є логічно суперечливим, тобто становить «юридичний оксюморон».

Як слідує з пунктів 7, 8 та 9 частини першої статті 1 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», неподільним або подільним об'єктом незавершеного будівництва є об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію [10, ст. 1]. В аспекті частини п'ятої статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» набуттю такого права передує необхідність проходження таких процедур як отримання вихідних даних, розроблення проектної документації (та проведення у випадках, встановлених законом, її експертизи) і її затвердження [13, ст. 26].

Як вбачається із зазначених вище норм, «об'єкт незавершеного будівництва» є «законним» (легальним) об'єктом цивільних прав, тобто таким, спорудження якого здійснюється після затвердження проєкту.

Своєю чергою, як слідує з частини першої статті 376 ЦК України, об'єкт самочинного будівництва характеризується однією з таких ознак: 1) будівництво на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети; 2) будівництво без документа, який дає право на виконання будівельних робіт чи затвердженого проекту; 3) будівництво з істотними порушеннями будівельних норм і правил [11, ст. 376]. При цьому заборона набуття права власності на такий об'єкт, встановлена частиною другою зазначеної статті ЦК України [11, ст. 376], дозволяє умовно охарактеризувати його як «незаконний» (нелегальний).

З наведених положень випливає, що відсутність затвердженої проєктної документації (друга з наведених ознак самочинного будівництва) унеможливлює кваліфікацію споруджуваного об'єкта як «об'єкта незавершеного будівництва», адже затвердження проєктної документації виступає умовою для набуття права на виконання будівельних робіт, яке, своєю чергою, є ознакою «об'єкта незавершеного будівництва».

У зв'язку з цим в умовах відсутності затвердженої проєктної документації застосувати такий спосіб захисту як визнання права власності на частку в «об'єкті незавершеного будівництва», що має ознаки самочинності, не представляється можливим, адже у такому випадку спосіб захисту прав власності на об'єкт незавершеного будівництва застосовується для захисту прав на об'єкт, який за визначенням не є об'єктом незавершеного будівництва.

Те саме стосується і першої з заведених вище ознак самочинного будівництва – «будівництво на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети» [11, ст. 376], яка, як правило, унеможливлює затвердження будівельного проєкту, а тому і набуття права на виконання будівельних робіт, яке є ознакою «об'єкта незавершеного будівництва».

Своєю чергою, якщо щодо споруджуваного об'єкта набуто право на виконання будівельних робіт і при цьому він почав набувати фізичної форми, тобто втілюватися у предметі матеріального світу, співвідношення категорій «об'єкт незавершеного будівництва» та «об'єкт самочинного будівництва» повинно проводитися в аспекті третьої з наведених ознак самочинного будівництва – «будівництво з істотними порушеннями будівельних норм і правил» [11, ст. 376].

У контексті цієї ознаки необхідно зважати на те, що в практичних умовах існує ймовірність виникнення ситуацій, коли споруджуваний об'єкт, що наділений ознаками об'єкта незавершеного будівництва, може згодом набути ознаки самочинності [12, с. 310].

При цьому важливо звернути увагу на те, що, як слідує з частини першої статті 376 ЦК України, самочинним будівництвом є *«житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно <...> якщо вони збудовані або будуються ... »* [11, ст. 376]. Тобто, як зазначається у сучасних дослідженнях, йдеться про об'єкти нерухомого майна у розумінні статті 181 ЦК України [12, с. 309]. Інакше кажучи, це може бути споруджуваний об'єкт, який вже є нерухомістю у фізичному сенсі, яка при цьому має дефекти юридичної складової нерухомої речі [6, с. 114].

Більше того, якщо умовно поміняти місцями два наведені вище фрагменти речення, закріпленого в частині першій статті 376 ЦК України [11, ст. 376], і застосувати їх відносно одне одного як однорівневі конструкції, то виходить,

що об'єктом самочинного будівництва є такі, що *«збудовані або будуються <…> житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно».*

Однак, якщо об'єкт лише будується і, можливо, перебуває на ранній стадії спорудження (хоча при цьому вже у фізичному сенсі є «нерухомим»), то чому законодавець вже «кваліфікує» його як *«житловий будинок, будівлю або споруду»*? Відповідь, вважаємо, криється у тому числі у співвідношенні понять «об'єкт незавершеного будівництва» та «об'єкт самочинного будівництва».

Ймовірно, у зазначеній ситуації йдеться про випадки, коли об'єкт незавершеного будівництва набув фізичні ознаки нерухомої речі, однак у подальшому «відхилився» у своїх властивостях від «еталонної» (запроектованої) моделі [12, с. 309–310] внаслідок чого «перетворився» з «об'єкта незавершеного будівництва – об'єкта нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (житлового будинку, будівлі або споруди)» (у розумінні Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому») [10, ст. 1] в «об'єкт самочинного будівництва».

З цього слідує, що у такому випадку визнання права власності на відповідний об'єкт або на частку у такому об'єкті як в «об'єкті незавершеного будівництва» всупереч частини другої статті 376 ЦК України [11, ст. 376] легалізуватиме такий об'єкт шляхом пріоритезації фізичної складової та ігнорування дефектів юридичної, що є недопустимим.

Інакше кажучи, визнати право власності на такий об'єкт як на нерухомість (у фізичному сенсі) – об'єкт самочинного будівництва, неможна у зв'язку з прямою законодавчою забороною. У той же час визнати право власності на такий об'єкт (на частку такого об'єкта) як на об'єкт незавершеного будівництва, як вбачається, також не можна, оскільки об'єктом незавершеного будівництва є *«об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому <…> щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію»* (див. пункти 7, 8 та 9 частини першої статті 1 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому») [10, ст. 1]. З цього слідує, що у випадку, якщо у ході спорудження нерухомості було здійснено відступ від проєкту (допущено істотні порушення будівельних норм і правил, що є ознакою самочинного будівництва, визначеною частиною першою статті 376 ЦК України [11, ст. 376]), *«об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому»* перестає відповідати об'єкту «*щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт»,* тобто юридичній (а якщо точніше – проєктній) складовій споруджуваного об'єкта. У зв'язку з цим він перестає бути «об'єктом незавершеного будівництва» за визначенням.

Як наслідок для легалізації такого об'єкта як об'єкта незавершеного будівництва і зняття з нього режиму самочинності, необхідно або вносити зміни в будівельний проєкт, тобто підводити його (якщо це дозволяють будівельні норми) під фактичний будівельний конструкт, або ж приводити фактичний будівельний конструкт під затверджений проєкт.

Таким чином, за загальним правилом, правові режими *«об'єкта незавершеного будівництва»* та *«об'єкта самочинного будівництва»* є взаємовиключними.

Однак, все ж таки слід припустити існування одного виключення та однієї особливості застосування досліджуваного способу захисту прав на спільний об'єкт в аспекті описаної ситуації.

Включення стосується випадку, коли об'єкт незавершеного будівництва набув ознаки самочинного будівництва в частині дотримання будівельних норм і правил після реєстрації права власності на нього [12, с. 310].

Як вбачається, у такому випадку варто розглядати можливість визнання права власності позивача на частку у спільному споруджуваному майні, адже у такому разі рішення суду виступатиме підставою для реєстрації права власності на майно, на яке у співвласника-формального забудовника (формального замовника будівництва) вже зареєстровано право власності як на легальний об'єкт, тобто власне на об'єкт незавершеного будівництва. При цьому на момент реєстрації споруджуваний об'єкт мав саме такий статус. Тому, навіть незважаючи на те, що на момент розгляду справи ступінь готовності об'єкта і сам об'єкт будівництва можуть відрізнятися від показників готовності та власне об'єкта відповідно, що існували на момент проведення реєстрації права власності, до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який зафіксував крайню «легальну версію» відповідного об'єкта, вноситимуться відомості про другого співвласника як особи, яка має право саме на об'єкт, зафіксований в Реєстрі.

Відмова від захисту прав співвласника за наведених умов навіть формально буде несправедливою. Тим більше, що самочинність все одно призводить до необхідності ліквідації відповідних

недоліків в об'єкті для прийняття нерухомості в експлуатацію [6, с. 107–108].

Також описана ситуація створює умови для окремого більш глибокого осмислення можливих форм реагування суду на відповідні обставини, тобто на виявлення ознак самочинності в «об'єкті незавершеного будівництва», наприклад, шляхом окремої ухвали, за результатами реагування на яку суб'єкти державного архітектурно-будівельного нагляду матимуть повноваження звернутися до суб'єктів реєстрації для накладення заборони вчинення будь-яких реєстраційних дій щодо відповідного об'єкта. Однак для цього, як вбачається, необхідно модернізувати відповідні механізми, визначені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» [14].

Що стосується особливості застосування досліджуваного способу захисту, то вона пов'язується з першою з окреслених раніше ознак самочинного будівництва, визначених частиною першою статті 376 ЦК України, якою є «будівництво на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети» [11, ст. 376]. Проблема полягає у тому, чи можна стверджувати про існування такої ознаки самочинності, якщо у власника споруджуваного об'єкта вже після набуття права на виконання будівельних робіт припинилися права на земельну ділянку, на якій здійснюється спорудження [12, с. 310]? Частково це питання випливає і з висновків В. В. Нікітенко щодо порядку набуття права власності на житло з урахуванням частини третьої статті 376 ЦК України [7, с. 140], а також власне зазначеного положення ЦК України.

Хоча при цьому незалежно від відповіді на це питання слід припустити доцільність визнання за позивачем права власності на відповідний об'єкт, якщо права іншого співвласника-формального забудовника (формального замовника будівництва) вже зареєстровані на нього у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Висновки. Проведений аналіз дозволяє сформувати такі висновки.

1. За загальним правилом, правові режими «об'єкт незавершеного будівництва» та «об'єкт самочинного будівництва» є взаємовиключними. Здійснення будівництва на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети або ж без документа, який дає право на виконання будівельних робіт чи затвердженого проєкту як ознака самочинного будівництва (частина перша статті 376 ЦК України) [11, ст. 376], як правило, виключає можливість набуття забудовником (замовником будівництва) права на виконання будівельних робіт, яке є ознакою «об'єкта незавершеного будівництва». Своєю чергою здійснення будівництва з істотними порушеннями будівельних норм і правил як ознака самочинного будівництва позбавляє споруджуваний об'єкт відповідності об'єкту, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт, яке, своєю чергою виступає необхідною ознакою об'єкта незавершеного будівництва.

2. Визнання права не можна вважати ефективним способом для захисту права власності одного зі співвласників на частку у спільному споруджуваному об'єкті нерухомого майна, що має ознаки самочинного будівництва, як в «об'єкті незавершеного будівництва».

2.1. У такому разі об'єктом захисту виступає право власності не на «об'єкт незавершеного будівництва», а на «об'єкт самочинного будівництва».

2.2. Такий спосіб захисту застосовується всупереч прямої заборони, встановленої частиною другою статті 376 ЦК України, яка визначає недопустимість набуття особою, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво, права власності на нього.

2.3. Застосування такого способу захисту визначає можливість реєстрації права власності позивача (у відповідній частці) на споруджуваний об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно як на «об'єкт незавершеного будівництва». Це надаватиме такому об'єкту легальної форми і наділятиме цивільною оборотоздатністю. Відповідна будівельна конструкція, незважаючи на свою небезпечність, зможе виступати об'єктом правонаступництва, у тому числі спадкування, а також об'єктом звернення стягнення за боргами власника.

3. В порядку виключення для забезпечення прав іншого співвласника (позивача) відносно зареєстрованих прав співвласника-формального забудовника (формального замовника будівництва) визнання права можна розглядати як ефективний спосіб для захисту права власності співвласника (позивача, чиї права власності на споруджуваний об'єкт не зареєстровані у відповідних інформаційних базах даних (Реєстрі прав власності на нерухоме майно або Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно)) на частку у спільному споруджуваному об'єкті нерухомого майна, що має ознаки самочинного будівництва, як в «об'єкті незавершеного будівництва», однак лише за умови наявності у відповідних інформаційних базах даних відомостей про зареєстровані права співвласника-формального забудовника (формального замовника будівництва) на споруджуваний об'єкт нерухомості, незалежно від фактичних змін у відповідному об'єкті.

Використання ШІ. Автором використано програмне забезпечення на основі штучного інтелекту для лінгвістичної корекції та структурного покращення англомовної версії анотації до цієї статті.

Генеративні інструменти штучного інтелекту під час створення оригінальних дослідницьких результатів та формування юридичних висновків не використовувалися.

Список літератури:

1. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 08.04.2026 р., судова справа № 607/10858/22. URL: http://reyestr.court.gov.ua/Review/136045903 (дата звернення: 27.08.2026).

2. Спєсівцев Д. С. Проблеми визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва в контексті сучасних законодавчих ініціатив. *Наук. вісн. Міжнар. гуманіт. ун-ту. Сер.: Юриспруденція*. 2021. № 49. С. 94–97. https://doi.org/10.32841/2307-1745.2021.49.20

3. Спєсівцев Д. С. Окремі особливості захисту права власності на частку у спільному майні (об'єкті незавершеного будівництва) подружжя (за матеріалами постанови ВП ВС від 8 квітня 2026 року у справі № 607/10858/22). *Форум права* : електрон. наук. фахове вид. 2026. № 86 (2). С. 100–109. http://doi.org/10.32631/fp.2026.2.11

4. Окрема думка (збіжна) судді Великої Палати Верховного Суду Банаська О. О. від 08.04.2026 р. щодо висновків Великої Палати Верховного Суду, висловлених у постанові Суду від 08.04.2026 р. у справі № 607/10858/22. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/136341391 (дата звернення: 27.08.2026).

5. Савченко А. С. Незавершене та самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин: дис. … канд. юрид. наук (спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Харків, 2012. 204 с.

6. Спєсівцев Д. С. Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні : дис… канд. юрид. наук (спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Харків, 2017. 225 с.

7. Нікітенко В. В. Цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва : дис. … д-ра філософії (спец. 081 Право). Київ, 2025. 258 с.

8. Ставицький В. А. Договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном за цивільним законодавством України : дис … канд. юрид. наук. (спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Харків, 2017. 218 с.

9. Романюк Я. М. Проблеми застосування цивільно-правових норм у цивільному судочинстві України : дис. … докт. юрид. наук (спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Київ, 2017. 518 с.

10. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX. *Відом. Верхов. Ради України*. 2023. №№ 23–24. Ст. 90 (із змінами). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20 (дата звернення: 28.08.2026)

11. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 28.08.2026).

12. Погребняк В. Я. Виникнення, перехід та припинення суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та практики : монографія. Київ : Алерта, 2020. 640 с.

13. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. *Відом. Верхов. Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343 (із змінами). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17 (дата звернення: 28.08.2026).

14. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952–IV (в редакції Закону від 26.11.2015 р. № 834-VIII). *Відом. Верхов. Ради України*. 2016. № 1. Ст. 9 (зі змінами). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15 (дата звернення: 28.08.2026).

Spiesivtsev D. S. RECOGNITION OF OWNERSHIP TO A SHARE IN A JOINT "OBJECT OF UNFINISHED CONSTRUCTION" EXHIBITING CHARACTERISTICS OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION: PROBLEMS IN APPLYING THE LEGAL REMEDY

This article examines the primary challenges in applying property recognition as a remedy to protect the ownership right of a co-owner to a share in a joint unfinished construction project that exhibits characteristics of unauthorized construction.

The author outlines the determinants of legal issues associated with safeguarding rights to real estate under construction. The paper analyzes doctrinal approaches to defining the relationship between the categories of an "unfinished construction object" and an "unauthorized construction object," alongside relevant provisions

of current civil legislation – specifically, the Law of Ukraine "On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to be Built in the Future" and Article 347 of the Civil Code of Ukraine.

The study establishes that, as a general rule, the legal regimes governing unfinished construction and unauthorized construction are mutually exclusive. Characteristics of unauthorized construction – such as erecting a structure on a land plot not allocated for that purpose, lacking a permit for construction works, or proceeding without an approved project – typically preclude the developer (client) from acquiring the lawful right to perform construction works, which is an essential feature of an unfinished construction object. Conversely, committing significant violations of building standards and regulations deprives the structure of its conformity with the approved project for which construction rights were initially granted. Consequently, recognizing a co-owner's ownership right to a share in a joint construction project that features elements of unauthorized construction as an "unfinished construction object" violates the prohibition set forth in Part 2 of Article 376 of the Civil Code of Ukraine, erroneously bringing the irregular structure into civil commerce.

The author argues that an exception exempt from this prohibition should apply when utilizing this remedy to safeguard a co-owner's property rights in scenarios where the formal developer's (construction client's) rights to the construction are already registered in the Register of Ownership Rights to Real Estate or the State Register of Real Property Rights.

Keywords: *protection, safeguarding, recognition of ownership, object of unfinished construction, unauthorized construction, real estate, immovable property, rights to real estate, protection of real estate rights, efficiency, Grand Chamber of the Supreme Court.*

Дата першого надходження статті до видання: 02.09.2026
Дата прийняття статті до друку після рецензування: 18.09.2026
Дата публікації (оприлюднення) статті: 18.11.2026