

І. М. ПАНЧЕНКО

Ірина Миколаївна Панченко, аспірант Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

Нині в Україні актуальним є питання самочинного будівництва, а також змісту цього поняття, його правових наслідків, що обумовлюється як щоденним зростанням кількості будівельних майданчиків, всіляких прибудов та добудов, так і кількістю судових позовів з приводу самочинно збудованих об'єктів.

Через розповсюдженість зазначеного явища на дану проблему звертало свою увагу чимало вчених-теоретиків та фахівців-практиків. Розробкою проблематики щодо об'єктів самочинного будівництва займалися такі вчені, як Г. Я. Беленькая, М. М. Валєєв, О. В. Гумельовська, Д. С. Некрестьянов, В. В. Литовченко, С. О. Сліпченко, І. В. Спасибо-Фатєєва та ін.

З самочинним будівництвом пов'язується чимало проблем. Однією з найбільш актуальних із них є визнання права власності на самочинний об'єкт нерухомості. Саме тому метою даної статті є всебічний аналіз такого способу захисту цивільних прав та інтересів, як визнання права власності на самочинне майно.

Аналізуючи зміст ст. 376 ЦК України, можна виокремити чотири ознаки за якими об'єкти нерухомості слід визнати самочинно збудованими:

1. Збудовані (будуються) на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети, тобто:

а) за відсутності у забудовника правових підстав для користування земельною ділянкою (ст. 125 ЗК України);

б) з порушенням цільового призначення земельної ділянки (ст. 18 ЗК України).

2. Збудовані без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, а саме:

а) будівельного паспорта – щодо будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садово-господарського будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки (ст. 27 від 17 лютого 2011 р. Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2011 р. № 103 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки»);

б) декларації про початок виконання будівельних робіт – щодо об'єктів будівництва, що належать до I–III категорії складності (п. 2 Постанови КМУ «Про порядок виконання будівельних робіт» від 13 квітня 2011 р. № 466);

в) дозволу на виконання будівельних робіт – щодо об'єктів будівництва, що належать до IV і V категорії складності (п. 2 Постанови КМУ «Про порядок виконання будівельних робіт» від 13 квітня 2011 р. № 466).

У попередній редакції ст. 376 ЦК України йшлося про «належний дозвіл». Зараз дане поняття законодавцем розширено і для зведення об'єкта нерухомості забудовнику необхідна наявність принаймні одного із трьох вище перерахованих документів.

3. Збудовані (будуються) без належно затвердженого проекту.

Слід зауважити, що згідно з п. 6. ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами. Проект затверджується замовником, а у деяких випадках він навіть не є обов'язковим документом. Так, у випадку, якщо квадратура будинку, що планується звести, не перевищує 300 квадратних метрів, а кількість його поверхів не більше двох, то замість проекту об'єкта можна отримати будівельний паспорт (п. 1 ст. 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р.).

Отже, оскільки проект об'єкта будівництва не завжди виступає обов'язковим документом для зведення нерухомого об'єкта, то й відносити його до перелічених у ч. 1 ст. 376 ЦК України ознак самочинного будівництва є не зовсім правильним, проте й виключити дану ознаку із загального переліку буде неправильно. Через це, на нашу думку, видається необхідним внести уточнення в ч. 1 ст. 376 ЦК України та викласти її у наступній редакції: «Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту (якщо його наявність є обов'язковою), або з істотними порушеннями будівельних норм і правил».

4. Збудовані (будуються) з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Стосовно останньої ознаки виникає питання щодо критеріїв, за якими має визначатись істотність порушення. Так, розгорнуте трактування поняття «істотне порушення будівельних норм і правил» можна знайти в Постанові Пленуму ВССУ «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» від 30 березня 2012 р № 6, де в абз. 3 п. 22 вказано, що під істотним порушенням будівельних норм і правил слід 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.

Не можуть вважатися істотними незначні відхилення від проекту за будови об'єкта нерухомості або від вимог будівельних норм і правил, які не порушують інтересів суспільства, не суперечать правилам експлуатації, не впливають на міцність і безпечність цього об'єкта (зокрема, відхилення в житловому будинку від внутрішнього планування зі збереженням чи незначним відхиленням від встановленого проектом розміру житлової площі, незначна зміна його зовнішніх габаритів, місця розташування тощо)¹.

Визначившись із ознаками, за якими ми відносимо об'єкт нерухомості до числа самочинно збудованого, слід навести ч. 2 ст. 376 ЦК України, відповідно до якої особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Дана норма за своєю природою є санкцією за допущені особою порушення норм чинного законодавства у сфері будівництва.

На наш погляд, наведена норма є правильною та логічною, оскільки за наявності законодавчого припису щодо приналежності на праві власності самочинно збудованого нерухомого об'єкта особі, яка його збудувала, сприяла б поширенню такого негативного явища, як самочинне будівництво. Положення ч. 2 ст. 376 ЦК України не є безумовним, оскільки є певний перелік випадків, за яких особа має змогу вимагати визнання за собою права власності на самочинно зведений об'єкт.

Таким чином, ми маємо загальне правило, за яким особа, що порушила при будівництві норми ст. 376 ЦК України, не стає власником нерухомості і, як виняток, за певних обставин особа все ж може розраховувати на юридичне закріплення за собою права власності на об'єкт, що визнається у судовому порядку. До таких випадків законодавець відніс наступні ситуації:

1) право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно (ч. 3 ст. 376 ЦК України);

2) 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 (ч. 5 ст. 376 ЦК України).

Таким чином, законодавець передбачив два винятки, які дозволяють уникнути санкції, що передбачена ч. 2 ст. 376 ЦК України, щодо ненабуття права власності на самочинно збудований об'єкт.

Необхідно звернути увагу на те, що в ч. 2 ст. 376 ЦК України зазначено про відсутність у особи можливості *набуття* права власності, а у ч. 3 та ч. 5 ст. 376 ЦК України надається перелік виняткових випадків, коли особа має змогу *визнати* за собою право власності на об'єкт самочинного будівництва. Тобто, ст. 376 ЦК України містить у собі внутрішню неузгодженість понять, які застосовуються у різних частинах статті. Фактично йдеться про дві різні правові вимоги – набуття та визнання права. Отже, якщо ми ведемо мову про винятки із правила щодо набуття права власності, то було б доречним говорити про вимогу стосовно набуття права власності, а не про його визнання.

Якщо проаналізувати ст. 376 ЦК України, можна виокремити дві групи вимог про визнання права власності на самочинне будівництво, з якими особа може звернутися до суду:

1. Вимога власника земельної ділянки про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно. Дана вимога може проявлятися у двох формах:

а) вимога особи про визнання права власності на нерухомий об'єкт, самочинно зведений на власній земельній ділянці (наприклад, за відсутності належної оформленої дозвільної документації);

б) вимога власника земельної ділянки про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно іншою особою (наприклад, коли користувач земельної ділянки звів на ній нерухому споруду без погодження своїх дій із власником даної земельної ділянки).

2. Вимога про визнання права власності на самочинно збудоване майно на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснила самочинне будівництво.

Таким чином ми можемо окреслити суб'єктний склад вимоги про визнання права власності.

Так, позивачем за даною категорією справ може виступати:

І. Особа, яка самостійно здійснила самочинне будівництво:

1. особа, яка звела нерухомий об'єкт на власній земельній ділянці, проте:

1.1. відсутній відповідний документ, який дає право виконувати будівельні роботи;

1.2. відсутній належним чином затверджений проект;

1.3. порушено цільове призначення земельної ділянки;

1.4. були припущені істотні порушення при проектуванні та/або будівництві нерухомого об'єкта.

Тобто, у даному випадку у якості суб'єкта позовних вимог виступає власник земельної ділянки, який самостійно звів нерухомий об'єкт, проте, через наявність хоча б однієї з перелічених обставин, зведена особою нерухомість буде віднесена до числа самочинно побудованої.

2. Особа, яка звела нерухомий об'єкт не на власній земельній ділянці (тобто вона не належить особі на праві власності чи будь-якому іншому праві) і тепер намагається визнати за собою право власності на такий об'єкт.

У такому випадку може мати місце дві ситуації:

2.1. особа, яка здійснила будівництво, діяла на земельній ділянці, що була відведена їй у користування, без дозволу власника даної земельної ділянки на зведення нерухомості, тобто йдеться про належного землекористувача (наприклад, власник здав в оренду свою земельну ділянку, на якій орендар мав вирощувати сільськогосподарську продукцію, та натомість землекористувач самовільно звів на відведеній ділянці капітальну нерухому споруду);

2.2. особа, яка здійснила будівництво, звела нерухомий об'єкт на самовільно захопленій ділянці землі без документа, який дає право виконувати будівельні роботи. Розповсюдженням прикладом є захоплення суміжної бездоглядної земельної ділянки, що межує із земельним наділом особи, яка звела нерухомий об'єкт.

Слід зазначити, що попри розповсюдженість ситуації, яка вказана в останньому пункті, з точки зору як ЦК, так і ЗК України, її взагалі не може існувати, оскільки право на будівництво нерухомого майна мають власники земельної ділянки (п. «д» ч. 1 ст. 90 ЗК України), землекористувачі (п. «г» ч. 1 ст. 95 ЗК України) та особи, які набули право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) із власником даної земельної ділянки (ст. 413 ЦК України).

На нашу думку, задоволення позовних вимог про визнання права власності на самочинне будівництво є цілком припустимим за ситуації, коли особа (власник земельної ділянки або землекористувач) доведе, що вчинила дані дії в силу своєї правової необізнаності та не знала про їх протиправний характер. Наприклад, звела будинок на власній земельній ділянці, не отримавши на це належного дозволу.

Між тим, розглянемо ситуацію, коли особа самовільно зайняла чужу земельну ділянку і звела на ній нерухомий об'єкт. Практика, за якої подібні позовні вимоги задовольняються, є, на наш погляд, не зовсім правильною, оскільки при вчиненні таких дій для усвідомлення їх протиправного характеру не потрібно спеціальної правової обізнаності, а тому, відповідно, особа свідомо йшла на порушення чинних норм законодавства.

Так, слід провести аналогію з виндикаційним позовом, де незаконним володільцем може виступати:

1) недобросовісний набувач, від якого майно можна витребувати у будь-якому випадку;

2) добросовісний набувач, який зобов'язаний повернути набуте майно лише у певних, передбачених законом випадках.

Попри той факт, що обидві особи є незаконними володільцями, при вирішенні спору судом враховується та обставина, що недобросовісний набувач свідомо йшов на порушення норм чинного законодавства, у той час як добросовісний набувач не знав про протиправний характер свого діяння. Подібне розмежування у судовій практиці відіграє свою позитивну роль. Саме тому, на нашу думку, подібну «схему» слід застосовувати і при вирішенні справ про визнання права власності на самочинне будівництво, де до особи, яка свідомо йшла на порушення закону, має застосовуватися як санкція ч. 2. ст. 376 ЦК України і суд не має визнавати за нею право власності на спірний об'єкт нерухомості. У той час як за особою, яка доведе, що правопорушення сталося через її правову необізнаність або помилку, право власності на самочинне будівництво судом має визнаватися за умови додержання при зведенні нерухомого об'єкта будівельних норм та правил, а також, якщо дії особи не порушують права третій осіб.

II. Власник (користувач) земельної ділянки, який особисто не брав участі в будівництві нерухомої споруди.

Дехто з науковців відстоює позицію, згідно з якою право на позов про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт виникає лише в особи, яка здійснила таке будівництво², проте це не завжди відповідає дійсності. Згідно з положенням ч. 5 ст. 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. За такої ситуації новий власник буде зобов'язаний відшкодувати особі, яка побудувала нерухомий об'єкт, витрати, що були нею понесені внаслідок будівництва.

Таким чином, ми можемо дійти висновку, що з вимогою про визнання права власності до компетентного органу має право звертатися як особа, що звела спірний нерухомий об'єкт, так і особа, на ділянці якої була збудована третьою особою така самочинна споруда.

При зверненні особи з вимогою про визнання права власності на самочинне будівництво її права можуть оспарюватися, не визнаватися або порушуватися. Відповідно, особа, яка здійснює хоча б одну із перелічених дій, буде виступати у якості відповідача.

Проте слід одразу підкреслити: якщо проаналізувати ст. 376 ЦК України, то можна з впевненістю сказати, що позов про визнання права власності на самочинне будівництво можна подати до суду і за відсутності спору. Слід зазначити, що в такій ситуації можна також оформити своє право власності на самочинне будівництво в адміністративному (позасудовому) порядку, проте є цілий ряд умов, лише за наявності яких особа може використати даний порядок оформлення права власності, а тому він не всім доступний. За такої ситуації можна звернутися у судовому порядку за визнанням свого права власності на самочинно зведений об'єкт навіть за відсутності спору. Так, наприклад, згідно з ч. 3 ст. 376 ЦК України право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділян-

ки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. Отже, якщо проаналізувати приведену норму, то визнати право власності на самочинне будівництво можна і за відсутності спору. Задоволення позовних вимог не ставиться у залежність від наявності умов щодо порушення, невизнання або оспорення прав позивача. По суті, необхідно просто встановити факт приналежності певного нерухомого об'єкта, що був зведений з порушеннями, які на момент винесення судового рішення були усунені. До такого самого висновку ми доходимо при аналізі ч. 5 ст. 376 ЦК України, яка також не передбачає наявності спору для звернення до суду. Проте виникає питання, як можна звернутися до суду у порядку позовного провадження за відсутності спору і кого зазначати у якості відповідача у цьому випадку.

На практиці, при зверненні до суду із позовною заявою про визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва, вказується «фіктивний відповідач», оскільки без зазначення даної особи позов не буде прийнятий. Тим самим створюється штучний спір. Непоодинокими є випадки, коли у якості відповідача зазначають певний орган місцевого самоврядування (наприклад, міську раду), представник якого навіть не з'являється до зали суду та одразу ж визнає позовні вимоги особи у повному обсязі. На жаль, іншого порядку вирішення справ про визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва законодавством не передбачено, а тому подібна практика досить поширена.

На нашу думку, щоб уникнути подібної ситуації, слід внести зміни до законодавства. Для вирішення представленої проблеми законодавцю слід піти, залежно від ситуації, що склалася, одним із запропонованих нами шляхів:

1. Вирішувати дану категорію справ у порядку окремого провадження.

Подібна пропозиція пояснюється значною кількістю позовів про визнання права власності на самочинне будівництво, які носять безспірний характер. Тобто, права особи ніхто не порушує, але неналежним чином оформлене майно не дає змоги вільно розпоряджатися ним (наприклад, продати об'єкт самочинного будівництва). Таким чином, метою судового рішення є не вирішення конфлікту, що виник між сторонами, а лише встановлення факту, а саме – приналежності певної самовільно зведеної споруди конкретній особі.

2. Оформити право власності на об'єкти самочинного будівництва в адміністративному (позасудовому) порядку.

Зараз законодавець надав змогу особам, які бажають належним чином оформити свої права на самочинно збудоване майно, отримати правовстановлюючі документи на нього не лише у судовому порядку. Так, Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України був прийнятий наказ «Про порядок прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж» від 24 червня 2011 р., № 91 який дозволяє оформити своє право власності на самочинне будівництво в адміністративному (позасудовому) порядку. Проте використання даного способу узаконення самочинної споруди є обмеженим через ряд висунутих законодавцем умов, лише за наявності яких особа має право долучитись саме до цього способу оформлення права власності на самочинне майно.

На підставі викладеного вище, пропонуємо внести зміни до законодавства та визначити не два, а три можливих варіанти легалізації самочинно зведеного об'єкта:

- 1) за наявності умов, що перелічені в наказі «Про порядок прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж» від 24 червня 2011 р. № 91 необхідно оформити право власності в адміністративному (позасудовому) порядку;

- 2) за відсутності спору про право – вирішити справу в порядку окремого провадження, шляхом встановлення факту правомірності володіння позивачем самочинно збудованим об'єктом, а також відсутності істотних порушень при будівництві даної споруди;

- 3) за наявності спору – визнати право власності в порядку позовного провадження:

- 3.1. адміністративний позов – подається до суду за умови, коли спроба отримати необхідні для зведення нерухомості документи передувала зведенню самочинного об'єкта;

- 3.2. цивільний позов – подається до суду за умови, коли особа, попередньо звернувшись до компетентного органу для одержання правовстановлюючих документів на самочинне будівництво, одержала відмову у цьому. У законодавстві не висунуто жодних вимог щодо моменту («до» чи «після» зведення нерухомості), коли особа мала звернутись до компетентного органу, як це має місце при зверненні з адміністративним позовом.

Вважаємо, що дана триступенева модель дасть змогу швидше вирішувати справи, оскільки дуже часто спір про право відсутній як такий, проте особі, за певних обставин, недоступний адміністративний порядок вирішення справи і вона змушена вдаватися до позову в порядку позовного провадження, що є неправильним.

Підсумовуючи усе сказане вище, ми можемо дійти таких висновків.

1. При аналізі ст. 376 ЦК України була відмічена наявність внутрішньої неузгодженості понять. У межах однієї норми законодавець говорить то про визнання права власності на самочинне будівництво, то про його набуття. На нашу думку, оскільки у ст. 367 ЦК України йдеться про виняток із загального правила

щодо набуття права власності на самочинне будівництво, то доречним було говорити про вимогу про набуття права власності, а не про його визнання.

2. Нами було визначено, що проект об'єкта будівництва не завжди виступає обов'язковим документом для зведення нерухомого об'єкта. Через це, на нашу думку, видається необхідним внести уточнення в ч. 1 ст. 376 ЦК України та викласти її у наступній редакції: «Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту (якщо його наявність є обов'язковою), або з істотними порушеннями будівельних норм і правил».

3. Відмічено наявність широкої практики щодо залучення «фіктивного відповідача» у позовах, де відсутній спір про право. Подібна ситуація склалась через відсутність альтернативного порядку вирішення справи.

4. На нашу думку, суду, при вирішенні справ про визнання права власності на самочинне будівництво, слід звертати увагу на те, чи особа свідомо йшла на порушення норм чинного законодавства, чи це сталося, скажімо, через її помилку. Видається, що до особи, яка свідомо йшла на порушення закону, має застосовуватися як санкція ч. 2. ст. 376 ЦК України і суд не має визнавати за нею право власності на спірний об'єкт нерухомості. Водночас як за особою, яка доведе, що правопорушення сталося через її правову необізнаність або помилку, право власності на самочинне будівництво судом має визнаватись, за умови додержання при зведенні об'єкта нерухомості будівельних норм та правил, а також якщо дії особи не порушують права третій осіб.

5. Також нами було означено наявність лише двох способів оформлення права власності на самочинне будівництво: адміністративний та позовний. Проте, на нашу думку, законодавство слід доповнити третім – за відсутності спору подібні справи слід розглядати в порядку окремого провадження.

¹ Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 5: Право власності та інші речові права / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисяк Л. С. – 2011. – С. 413.

² Так само. – С. 421.

Резюме

Панченко І. М. Деякі аспекти визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва.

У статті автор розглядає проблемні питання, пов'язані з таким способом захисту цивільних прав, як визнання права власності на самочинне будівництво. Виокремлено та проаналізовано ознаки, за якими нерухоме майно слід відносити до самочинно збудованого, окреслено суб'єктний склад позову про визнання права власності на самочинне майно, запропоновано власне бачення вирішення справ за відсутності спору про право, досліджено таке правове явище, як «фіктивний відповідач» у справах про визнання права власності на самочинне будівництво. Автор також пропонує внести ряд змін до законодавства в питанні удосконалення змісту ст. 376 ЦК України.

Ключові слова: самочинне будівництво, визнання права власності, набуття права власності, проект будівництва.

Резюме

Панченко І. Н. Некоторые аспекты признания права собственности на объекты самовольного строительства.

В статье автор рассматривает проблемные вопросы, связанные с таким способом защиты гражданских прав, как признание права собственности на самовольное строение. Выделены и проанализированы признаки, по которым недвижимое имущество следует относить к самовольно построенному, очерчен субъектный состав иска о признании права собственности на самовольное имущество, предложено собственное видение решения дел при отсутствии спора о праве, изучено такое правовое явление, как «фиктивный ответчик» в делах о признании права собственности на самовольное строение. Автор также предлагает внести ряд изменений в законодательство в вопросе усовершенствования содержания ст. 376 ГК Украины.

Ключевые слова: самовольное строительство, признание права собственности, приобретение права собственности, проект строительства.

Summary

Panchenko I. Some aspects of the recognition of property rights to unauthorized construction.

In this article the author considers the problems connected with such manner defense of civil rights as recognition of property rights on unauthorized building. The indications that help to refer building to the unauthorized constructed were separated and analyzed. The subject staff of action for recognition of property rights on unauthorized building was determinated. The proper vision of resolving disputes in the cases without dispute about right was proposed. It was studied such legal matter as “fake defendant” in the cases of recognition of property rights on unauthorized building. The author proposes also series of amendments to the legislations with the purpose of perfection content article 376 Civil code of Ukraine.

Key words: unauthorized construction, recognition of property rights, acquisition of property rights, construction project.

Отримано 22.04.2013