

УДК 347.232 + 341.24

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.2.17>

ІНСТИТУТ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА: ІСТОРИКО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ ТА ВПЛИВ РИМСЬКОГО ПРАВА НА СУЧАСНЕ ЗАКОНОДАВСТВО УКРАЇНИ

Лонюк І.В.,

*аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін
Одеського державного університету внутрішніх справ*

ORCID: 0009-0009-8732-924X

e-mail: ihor.loniuk@gmail.com

Лонюк І.В. Інститут самочинного будівництва: історико-правовий аналіз та вплив римського права на сучасне законодавство України.

Стаття присвячена комплексному дослідженню інституту самочинного будівництва в Україні в історико-правовому та порівняльно-правовому аспектах. Висвітлено етапи його становлення – від норм римського приватного права до сучасного національного законодавства. Показано, що правове регулювання цього інституту еволюціонувало від фрагментарних і казуїстичних норм до системного врегулювання, спрямованого на узгодження інтересів держави, власників земельних ділянок та забудовників. Окрема увага приділена аналізу чинного законодавства України, зокрема положень Цивільного кодексу та Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», які визначають ознаки самочинного будівництва, порядок його легалізації та наслідки для правового статусу об'єкта і забудовника. Виявлено основні проблеми правозастосовної практики: складність дозвільних процедур, недостатність превентивного контролю та неефективність механізмів моніторингу.

Розкрито історико-правовий аспект через аналіз підходів римського права, де самочинне будівництво розглядалося як порушення прав власника землі, водночас слугуючи підставою для набуття ним права власності на споруду через механізм прирощення (*accessio*). Ключовим принципом був «*superficies solo cedit*», що закріплював нерозривний зв'язок між землею та спорудою. Окремо розглянуто інститут «*superficies*», який надавав особі право забудови чужої земельної ділянки та широкі можливості користування і розпорядження збудованими об'єктами.

Акцентовано увагу на рецепції інститутів суперфіції та права забудови в національному законодавстві України, яка мала місце під час кодифікації цивільного законодавства у 2003 році та земельного законодавства у 2007 році.

Зроблено висновок, що врахування римської правової спадщини та європейського досвіду здатне забезпечити більш ефективну модель регулювання інституту самочинного будівництва в Україні, яка поєднуватиме захист прав власників, попередження правопорушень і розвиток збалансованої містобудівної політики.

Ключові слова: самочинне будівництво, римське приватне право, суперфіцій, містобудівне законодавство, легалізація будівництва, виндикаційний позов, земельна ділянка, речові права на чуже майно.

Loniuk I.V. The institution of unauthorized construction: historical and legal analysis and the influence of Roman law on modern Ukrainian legislation.

This article is devoted to a comprehensive study of the institution of unauthorized construction in Ukraine from a historical, legal, and comparative legal perspective. It highlights the stages of its development – from the norms of Roman private law to modern national legislation. It shows that the legal regulation of this institution has evolved from fragmentary and casuistic norms to systematic regulation aimed at reconciling the interests of the state, landowners, and developers. Particular attention is paid to the analysis of the current legislation of Ukraine, in particular the provisions of the Civil Code and the Law “On Regulation of Urban Development,” which define the signs of unauthorized construction, the

procedure for its legalization, and the consequences for the legal status of the object and the developer. The main problems of law enforcement practice have been identified: the complexity of licensing procedures, insufficient preventive control, and the ineffectiveness of monitoring mechanisms.

The historical and legal aspects are revealed through an analysis of Roman law approaches, where unauthorized construction was considered a violation of the landowner's rights, while at the same time serving as a basis for acquiring ownership of the structure through the mechanism of accession (*accessio*). The key principle was “*superficies solo cedit*,” which established an inseparable link between the land and the structure. The institution of “*superficies*” is considered separately, which gave a person the right to build on someone else's land and broad opportunities to use and dispose of the constructed objects.

Attention is focused on the reception of the institutions of superficies and building rights in the national legislation of Ukraine, which took place during the codification of civil legislation in 2003 and land legislation in 2007.

It is concluded that taking into account the Roman legal heritage and European experience can provide a more effective model for regulating the institution of unauthorized construction in Ukraine, which will combine the protection of owners' rights, the prevention of offenses, and the development of a balanced urban planning policy.

Key words: unauthorized construction, roman private law, superficies, urban planning legislation, legalization of construction, action for recovery of property, land plot, property rights to another's property.

Постановка проблеми. Проблематика самочинного будівництва в Україні зберігає свою актуальність упродовж тривалого часу, оскільки вона охоплює не лише технічний та містобудівний аспекти, але й комплекс питань, пов'язаних із дотриманням земельного та цивільного законодавства, захистом прав власників земельних ділянок, органів державної влади та місцевого самоврядування. Інститут самочинного будівництва, як правова категорія, сформувався під впливом багатьох соціально-економічних і правових чинників, що зумовлює потребу у його глибокому науковому осмисленні та систематизації.

Еволюція правового регулювання цього інституту демонструє поступовий перехід від фрагментарних і казуїстичних норм до більш комплексного та системного врегулювання відповідних правовідносин. Динаміка змін у законодавстві, судовій практиці та наукових підходах свідчить про активне формування в Україні сучасної правової доктрини, яка відображає світові тенденції та водночас враховує національну специфіку [1].

Мета дослідження полягає у комплексному аналізі історичних етапів становлення та розвитку інституту самочинного будівництва, з'ясуванні його правової природи та еволюції регулювання від періоду римського приватного права до сучасності, а також у виявленні впливу римських постулатів на формування та функціонування відповідних норм чинного законодавства України з урахуванням потреб правозастосовної практики.

Стан опрацювання проблематики. Дослідження теоретико-правових засад та складових інституту самочинного будівництва становить важливе й актуальне завдання сучасної правничої науки, що знайшло відображення у працях теоретиків та істориків права, цивілістів, зокрема: К.М. Амбарцумяна, Л.М. Баранової, В.І. Борисової, В.М. Вовк, Н.Ю. Голубевої, М.В. Домашенко, Р.А. Калюжного, В.О. Кутателадзе, Р.А. Майданика, В.С. Макаrchука, О.А. Підпригори, Є.О. Рябоконт, І.В. Спасибо-Фатєєвої, Є.О. Харитонова, О.О. Шевченко, В.Л. Яроцького, та інших вітчизняних науковців.

На рівні написання монографії інститут самочинного будівництва був предметом наукового дослідження таких вчених, як А.С. Савченко у науковій роботі «Незавершене і самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин» (2012 р.), В.Ю. Терещенко – «Цивільно-правові наслідки самочинного будівництва» (2015 р.).

Водночас, низка аспектів цивільно-правового регулювання цього інституту й надалі залишається недостатньо висвітленою та потребує детального наукового аналізу. Особливої уваги заслуговує окреме дослідження еволюції інституту самочинного будівництва та аналіз впливу римського права на сучасне законодавство України. Це зумовлює необхідність проведення подальших комплексних наукових досліджень у зазначеному напрямі.

Виклад основного матеріалу. У науковій літературі питання самочинного будівництва висвітлено та має різну оцінку, отримуючи як схвальні, так і критичні характеристики та відгуки.

Ми погоджуємося з тим, що за своєю правовою природою воно є правопорушенням, оскільки порушує законодавчі вимоги щодо узгодження будівництва з відповідними державними органами на етапах землевідведення, підготовки та здійснення забудови. Водночас, у цивільному праві самочинне будівництво не завжди розглядається виключно в негативному аспекті, а іноді трактується як механізм легалізації відхилень від встановлених норм, що фактично є одним із первісних способів набуття права власності [2, с. 527; 3, с. 326].

Згідно із статтею 376 Цивільного кодексу України 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, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил [4]. Чинне законодавство передбачає можливість узаконення таких об'єктів за певних умов або їх знесення за рішенням суду. Основними проблемами правового регулювання у національному законодавстві є складність процедур в отриманні дозволів, недостатній превентивний контроль та неефективність механізмів моніторингу незаконного будівництва.

У контексті нашого дослідження, вважаємо за необхідне, також звернути увагу на положення п. 2 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яке визначає, що дозвіл на виконання будівельних робіт видається органами державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви [5]. Водночас, за наявності дозволу на виконання будівельних робіт отримання замовником та генеральним підрядником чи підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт та видалення зелених насаджень у межах будівельного майданчика не вимагається.

За загальним правилом, закріпленим у ч. 2 ст. 376 ЦК України, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. У зв'язку з цим вона не вправі розпоряджатися такою будівлею – вчиняти щодо неї будь-які правочини, реєструвати речові права на таку нерухомість. У цьому випадку забудовник може вважатися лише власником будівельних матеріалів, використаних для такої забудови. При цьому, зауважимо, що у відповідності до ч. 1 ст. 376 ЦК України, норма закону однаково поширюється як на власників земельних ділянок, так і на осіб, які не мають юридично оформлених документів на земельну ділянку, що може поєднуватися із самовільним зайняттям земельної ділянки. Відповідно, у певний момент часу в забудовника такої нерухомості виникне потреба у легалізації самочинно збудованої нерухомості, а саме – у визнанні права власності.

Отже, викладене дозволяє визначити наступні форми самочинного будівництва за національним законодавством: нове будівництво, внаслідок якого виникає новий об'єкт нерухомості; спорудження нового об'єкта замість зруйнованого; переобладнання нежитлової будівлі у житлову; проведення реконструкції будівель, що спрямована на зміну площі, етажності будівлі та виражається у вигляді зміни архітектурного вигляду нерухомого майна.

У контексті нашого дослідження звернемо увагу на встановлення та визначення інституту самочинного будівництва в джерелах римського права. Римські юристи розглядали самочинне будівництво та його наслідки як явище подвійної правової природи: з одного боку, воно кваліфікувалося як безумовне порушення прав власника земельної ділянки, а з іншого – як один із способів надходження майна у володіння цього власника [6; 7; 8].

Рівень нормативної регламентації суспільних відносин у сфері будівництва в той час не мав тієї деталізації, яка притаманна сучасному праву. Тому до самочинного будівництва, відповідно до норм римського приватного права, відносили переважно випадки, коли споруда зводилася з матеріалів, що належали одній особі, на земельній ділянці іншій. Подібні ситуації визнавалися підставою для набуття права власності через механізм прирощення (*accessio*) – з'єднання рухомої речі (будівельних матеріалів) із нерухомою (земельною ділянкою). У цьому контексті будівництво отримало назву «*inaedificatio*» (збудова). В Інституціях Гая закріплювалося правило: «Будівля, споруджена будь-ким на землі іншого власника, навіть якщо вона зведена для власних потреб, переходить у власність власника земельної ділянки, оскільки все, що розташоване на поверхні землі та пов'язане з нею, належить власнику землі» – принцип *superficies solo cedit* («право ґрунту») [9].

Наслідки прирощення майна (*inaedificatio*) у римському праві могли виникати у двох основних випадках: по-перше, коли власник земельної ділянки самовільно використовував для будівництва

матеріали, що йому не належали, і, по-друге, коли інша особа зводила споруду зі своїх матеріалів на чужій землі. У будь-якому з цих випадків, якщо будинок зведено з чужого матеріалу на чужій земельній ділянці, він вважався складовою частиною цієї ділянки, а не окремим об'єктом права власності – згідно з принципом *superficies solo cedit*. Таким чином, право власності на споруду переходило до власника землі на підставі механізму прирощення (*accessio*).

Водночас, матеріал, використаний для будівництва, не змінював своєї фізичної природи і не ставав невід'ємною частиною земельної ділянки, а тому право власності на нього не припинялося остаточно. Після знесення будівлі первісний власник матеріалу міг заявити віндикаційний позов з метою його повернення. Проте він не мав права вимагати демонтажу вже зведеної споруди. Натомість римське право передбачало спеціальний зобов'язальний позов – *actio de tigno juncto*, який надавав власникові матеріалів право вимагати від забудовника відшкодування подвійної вартості ресурсів, використаних без його згоди [10, с. 58].

Відображення інституту самочинного будівництва має місце і в *Дигестах* Юстиніана. Там міститься наступне положення: якщо особа звела будівлю зі своїх матеріалів на чужій земельній ділянці та усвідомлювала, що ця земля їй не належить, вважається, що вона добровільно відмовилася від права власності на використані матеріали. Відповідно, навіть після знесення споруди така особа не могла витребувати свої матеріали через віндикаційний позов [11, с. 172].

Варто підкреслити, що римські правники розробили окрему правову конструкцію, яка регламентувала випадки законної (несамочинної) забудови земельної ділянки однієї особи матеріалами та зусиллями іншої. Цей інститут отримав назву *superficies* і сформувався в період класичного римського права (17 р. до н. е. – 235 р. н. е.) [12, с. 164]. Його зміст полягав у праві користування чужою земельною ділянкою для здійснення забудови, що охоплювало всі об'єкти, створені як на поверхні землі, так і під нею, за умови їх сталого зв'язку із земельною ділянкою.

У римській юриспруденції характерною рисою визначення *superficies* було ототожнення об'єкта та предмета речового права: *superficiem in alieno solo habet* (D. 43.18.1.1). Саме ця особливість зумовлювала специфіку розуміння даного інституту [9].

Щодо змісту цього права, слід відзначити, що, по-перше, суперфіціарій мав майже необмежені можливості користування будівлею, яку він збудував або набув на чужій земельній ділянці на підставі права *superficies*. По-друге, він був наділений повною свободою розпоряджатися будівлею як за життя, так і на випадок смерті, без необхідності отримання згоди власника земельної ділянки. Останній також не мав переважного права на придбання об'єкта. Єдиним обов'язком суперфіціарія було повідомлення власника землі про факт відчуження. Таким чином, суперфіціарій мав фактично ті самі юридичні та фактичні можливості визначати долю об'єкта, що й власник. Він міг передати своє право іншим особам шляхом укладення договору або за допомогою заповіту (D. 10.2.10) [13, с. 66].

Узагальнюючи результати аналізу римського періоду розвитку інституту самочинного будівництва, можна стверджувати, що в цей час сформувалася своєрідна, структурована та внутрішньо диференційована система майнових відносин, яка визначала порядок користування та розпорядження об'єктами нерухомості. Водночас, ця система базувалася на досить архаїчному понятійно-термінологічному апараті, характерному для правової культури тієї епохи.

Особливістю правового підходу Риму було те, що споруда, зведена на земельній ділянці, невід'ємно пов'язувалася з нею та визнавалася її складовою частиною, що унеможливлювало розгляд будівлі як самостійного об'єкта права власності. Така концепція відображала фундаментальний принцип *superficies solo cedit* («поверхня слідує за землею»), який забезпечував абсолютний пріоритет прав власника ґрунту над будь-якими претензіями забудовника.

Цей підхід мав подвійний ефект: з одного боку, він сприяв стабільності майнових відносин і чіткому закріпленню прав на землю, з іншого – фактично обмежував можливості індивідуальної забудови та створював передумови для жорсткого контролю з боку власників землі. У підсумку римська модель правового регулювання заклала концептуальні основи, які й сьогодні простежуються у сучасних правових системах, хоча в подальшому вони зазнали значної трансформації під впливом економічних, соціальних та політичних чинників.

До вказаного слід додати, що інститути суперфіцію та права забудови були запозичені з римського приватного права в національне законодавство України спочатку під час кодифікації цивільного законодавства у 2003 році, а пізніше, у 2007 році та були закріплені й у положеннях Земельного кодексу України.

Висновки. Проведений аналіз свідчить, що інститут самочинного будівництва в Україні залишається складним і багатограним правовим явищем, яке перебуває на стику цивільного, земельного та містобудівного права. Його розвиток зумовлений як історичною еволюцією правових підходів, так і впливом сучасних соціально-економічних умов. Національне законодавство пройшло етапи фрагментарного та казуїстичного регулювання та поступово набуває більш системного характеру, наближаючись до європейських стандартів врегулювання у сфері забудови та захисту прав учасників правовідносин.

Вивчення римського приватного права дає змогу простежити витoki базових концепцій, що лежать в основі сучасного правового регулювання. У Римі самочинне будівництво розглядалося з позицій посягання на порушення прав власника земельної ділянки з можливістю набуття останнім права власності на споруду через механізм прирощення (*accessio*). Ключовим принципом, що визначав правову природу таких відносин, був «*superficies solo cedit*» – визнання будівлі невід’ємною складовою частиною земельної ділянки. Це забезпечувало пріоритет прав власника землі та водночас створювало чіткі межі для забудовника.

Іншою важливою правовою конструкцією стало право *superficies*, яке закріплювало законні підстави користування чужою земельною ділянкою для забудови та передбачало значний обсяг правомочностей для суперфіціарія. Така модель дозволяла досягати балансу між інтересами власника землі та особи, яка здійснює забудову, зменшуючи ризик конфліктів і підвищуючи стабільність майнового обороту.

Сучасна українська правова система в аспекті регламентації самочинного будівництва зберігає вплив концепцій римського приватного права, однак значною мірою трансформує їх, враховуючи суспільні потреби, урбанізаційні процеси та вимоги правозастосовної практики. Найважливіші проблеми, а саме: складність дозвільних процедур, недостатній превентивний контроль, неефективність механізмів моніторингу – свідчать про необхідність удосконалення нормативної бази та впровадження європейського досвіду.

Отже, інтеграція історико-правових підходів, зокрема римської правової спадщини, із сучасними потребами національної економіки та містобудування здатна сформувати більш ефективну модель регулювання інституту самочинного будівництва в Україні, яка одночасно буде гарантувати захист прав власників, запобігати правопорушенням та сприяти збалансованому розвитку територій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Myrza S. Lonyuk I. Evolution of legal regulation of unauthorized construction in Ukraine. The 7th International scientific and practical conference “Global trends in science and education” (July 28-30, 2025) SPC “Sci-conf.com.ua”, Kyiv, Ukraine. 2025. P. 406–412.
2. Цивільне право України: підручник. В 2 т. Т. 1 / за ред. Є.О. Харитонов, Н.Ю. Голубевої. Х.: Одиссей, 2008. 700 с.
3. Цивільне право: підручник : у 2 т. / В.І. Борисова (кер. авт. кол.), Л.М. Баранова, Т.І. Бегова та ін.; за ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. Х.: Право. 2011. Т. 2. 816 с.
4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. (дата звернення: 09.08.2025 р.).
5. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 09.08.2025 р.).
6. Калюжний Р.А., Вовк В.М. Римське приватне право: підруч. для вищ. навч. закл. К.: «МП Леся», 2014. 240 с.
7. Римське приватне право: підручник / відпов. ред. Р.А. Майданик, Є.О. Рябоконт. Київ: Алерта, 2023. 386 с.
8. Підпригора О.А., Харитонов Є.О. Римське право: підруч. / О.А. Підпригора, Є.О. Харитонов. 2ге вид. К.: Юрінком Інтер, 2009. 528 с.
9. Шевченко О.О. Історія держави і права зарубіжних країн: навч. посібник для студентів юрид. вузів та факультетів. К.: Вентурі, 1997. 308 с.
10. Основи римського приватного права: Підручник / В.І. Борисова, Л.М. Баранова, М.В. Домашенко та ін.; за заг. ред. В.І. Борисової та Л.М. Баранової. Х.: Право, 2008. 224 с.

11. Амбарцумян К.М. Вплив римського права на сучасний інститут віндикації у цивільному праві України. *Держава і право. Юридичні і політичні науки*. 2013. Вип. 61. С. 171–177.
12. Макаrchук В.С. Основи римського приватного права: навч. посібник / Львівський ін-т внутрішніх справ при Національній академії внутрішніх справ України; Міжнародна асоціація істориків права. 2-ге вид., доп. К.: Атіка, 2003. 255 с.
13. Кутателадзе В.О. Поняття та характерні риси суперфіцію за римським правом. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 38. С. 64–68.