

УДК 347.24.25

DOI <https://doi.org/10.31392/NPU-nc.series18.2024.43.06>

Нікітенко В. В.

БАЛАНС ІНТЕРЕСІВ ПРИ ЛЕГІТИМАЦІЇ САМОЧИННО ЗБУДОВАНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА

Стаття присвячена актуальному для юридичної теорії і практики питанню забезпечення балансу інтересів у правовідносинах щодо легітимації самочинно збудованого нерухомого майна.

Відмічається, що експлікація принципу балансу інтересів у вказаних правовідносинах спирається на основні аспекти пропорційності у праві і розглядається як справедлива рівновага публічних та приватних інтересів, які зачіпає самочинне будівництво і які є об'єктами правової охорони.

Наголошується, що справедлива юридична процедура визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно необхідна для набуття об'єктами самочинного будівництва статусу «легітимної власності».

Зазначається, що з уваги на очевидну цінність потенціалу власності для людини, суспільства і держави, законодавчий дозвіл на визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно як виняток із загальної заборони загалом обґрунтовує виправданість такого правового засобу, але потребує посилення більш потужним «легітимаційним юридичним складом».

Адже діюча редакція ч. 3 ст. 376 ЦК України не забезпечує баланс інтересів при легітимації самочинного будівництва, є зручною «лазіркою» у легалізаційних схемах, закладає негативний стимул до правопорушення.

Пропонується нова редакція ч. 3 ст. 376 ЦК України в легітимаційному складі якого уточнюється та розширюється перелік легітимаційних умов: набуття самочинним забудовником на момент звернення до суду права на земельну ділянку для здійснення відповідного будівництва; відсутність порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва; згода землевласника (землекористувача); відсутність істотних порушень будівельних та інших норм і правил, добросовісність забудовника.

Ключові слова: баланс інтересів, пропорційність, справедливість, самочинне будівництво, легітимація, право власності.

Постановка проблеми. Земля є універсальним фактором суспільного життєзабезпечення та унікальним об'єктом, на який спрямовані інтереси всіх членів людського суспільства [1, с. 43], а об'єктивна необхідність у використанні землі та її природних ресурсів для задоволення життєвих потреб і суперечливих приватних, державних, громадських, суспільних інтересів визнається основною причиною постійного існування (ще з часів римського права) актуальних для громадян, держави і суспільства проблем, пов'язаних із здійсненням прав на землю [2, с. 323].

Тому в структурі цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва (далі – ОСБ) важливе місце посідає мета забезпечення балансу інтересів у правовідносинах, що виникають з приводу таких об'єктів.

Важливість цієї мети детермінована також конституційними основами правопорядку у соціальній, економічній та екологічній сферах. Адже на «перехресті» саме цих сфер найбільшим чином стикаються інтереси, що пов'язані із будівництвом. Недарма ці сфери постали ключовими в концепції сталого розвитку (Sustainable Development), яка «відображає «ідею, що якість життя людей і стан суспільства знаходяться під впливом сукупності економічних, соціальних й екологічних факторів» [3, с. 267].

Окрім цього важливе значення принципу балансу інтересів у правовідносинах щодо ОСБ надається в практиці Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ) та українських судів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У сучасній правовій доктрині проблема балансу інтересів у правовідносинах самочинного будівництва порушувалася неодноразово. На її актуальності наголошено, зокрема, у працях О.Є. Кухарєва, С.С. Мирзи, М.Д. Пленюк, А. С. Савченко, В.Ю. Терещенко, В.С. Ткаченка, інших вітчизняних учених.

Водночас означена проблема потребує окремої дослідницької уваги і наукової розробки, адже супроводжується низкою невирішених іще питань теоретико-прикладного характеру.

Формулювання цілей. Тож метою цієї статті виступає аналіз засади балансу інтересів у праві та його експлікація у правовідносинах легітимації самочинного будівництва.

Виклад основного матеріалу. Баланс інтересів у праві тяжіє не до буквальної рівноваги, а до співвідношення, адже «встановлення рівноваги інтересів за будь-яких умов не може однозначно бути оптимальною формою співвідношення приватних та публічних інтересів, оскільки при певних обставинах об'єктивно необхідно встановлювати пріоритет одного інтересу і, отже, обмеження іншого» [4, с. 520].

Говорячи про баланс інтересів у праві, акцент часто робиться на тому, що баланс має бути справедливий, розумний, необхідний, оптимальний, підкреслюючи відносність рівноваги інтересів, які співвідносяться. Разом із цим в основі сутності балансу інтересів лежить категорія справедливості, яка має оціночний характер і у кожному випадку її оцінки розкладається на ознаки належного, розумного, необхідного, оптимального, обґрунтованого тощо балансу.

У контексті «справедливого балансу» виявляється зміст принципу пропорційності (або сумірності, домірності, співрозмірності). Цей принцип, зауважив С.П. Погребняк, ґрунтується на ідеї справедливості, причому тісно пов'язаний зі змістовною справедливістю, яка вимагає пропорційності юридичної відповідальності вчиненому правопорушенню, відповідності цілей законодавця і засобів, що обираються для їх досягнення, встановлення і диференціювання публічно-правового обмеження залежно від конкретних обставин, що обумовлюють їх запровадження тощо [5, с. 299].

Пропорційність, зазначає Ю.О.Євтошук, з одного боку, ґрунтується на справедливості, а з іншого – сприяє її досягненню, але в жодному разі не підміняє її. Пропорційність – не просто елемент юридичної справедливості, це у більшості випадків її необхідний інструмент, за допомогою якого справедливість відтворюється у юридичній сфері [6, с. 36].

Засада пропорційності застосовується в практиці ЄСПЛ, узагальнюючи яку Я.О. Берназюк підсумовує, що критеріями дотримання справедливого балансу між суспільними (публічними) та приватними інтересами є: 1) втручання суб'єкта владних повноважень у приватне право особи є виправданим лише за умови, коли це є надзвичайно необхідним для захисту суспільних (публічних) інтересів; 2) можливість суб'єктів владних повноважень змінювати або відкликати окремі власні адміністративні рішення допускається лише в інтересах суспільства, якщо це необхідно, але з урахуванням права та інтересів приватних осіб; 3) наявність обов'язкової та справедливої компенсації особі у разі втручання в її приватне право, що викликане суспільною необхідністю; 4) обов'язковість дотримання розумного співвідношення (пропорційність) між метою, досягнення якої передбачається для захисту суспільного (публічного) інтересу, та засобами, які використовуються для її досягнення [7, с. 207].

Отже, принцип пропорційності є універсальним принципом, оскільки за його допомогою право досягає цілей охорони та захисту прав і свобод людини, збалансованості різноспрямованих інтересів, справедливості в цілому [6, с. 66].

Концептуально-правові основи застосування принципу балансу інтересів у правовідносинах щодо ОСБ становлять взаємопов'язані конституційні та законодавчі засади правопорядку в Україні. Зокрема, на законодавчому рівні змістовна кореляція цього принципу у відносинах щодо ОСБ вбачається з принципами земельного законодавства, вимогами до містобудівної діяльності та принципами охорони навколишнього природного середовища. Тож експлікація принципу балансу інтересів у досліджуваних правовідносинах спирається на основні аспекти пропорційності у праві і означає справедливу рівновагу публічних та приватних інтересів, які зачіпаються самочинним будівництвом і є об'єктами правової охорони.

Легітимність є уособленням засад справедливості у всіх провідних областях правової дійсності [8, с. 19]. Тому, не заперечуючи проти усталених термінологічних традицій позначати процедуру визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно словом «легалізація», ми віддаємо перевагу альтернативному юридичному терміну – «легітимація». В аспекті балансу інтересів цей термін вбачається більш релевантним, адже відображає не стільки

юридичну форму, а й справедливий зміст відповідної юридичної процедури. Її проходження необхідне для набуття ОСБ статусу «легітимної власності». Легітимація приватної власності, як зауважив В.С. Резнік, вможливує додання взаємної недовіри між громадянським суспільством, державою і бізнесом, виступає мірилом соціального консенсусу у суспільстві та соціальної відповідальності приватних власників, становить умову соціальної консолідації суспільства та його успішної модернізації [9, с. 363].

За загальним правилом особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього (ч. 2 ст. 376 ЦК України) [10]. Така позиція законодавця, як слушно зазначила В. Ю. Терещенко, цілком обґрунтована, оскільки відмова у визнанні права власності на самочинно збудовані об'єкти є головним засобом боротьби з самочинним будівництвом [11, с. 3].

Водночас український законодавець час від часу прагне удосконалити положення цієї норми у напрямку її посилення. Зокрема, проектом Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування сфери містобудівної діяльності від 11 червня 2021 р. (реєстр. № 5655) пропонується закріпити безальтернативну заборону на набуття права власності на самочинно збудоване нерухоме майно: «особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього та не може вчиняти з таким майном будь-які правочини» [12]. Загалом, схвалюючи поступи держави щодо запобігання самочинному будівництву в Україні, категорична заборона на його легітимацію навряд, на нашу погляд, вирішить проблему цього феномену.

Річ у тім, що дозвіл на легітимацію самочинно зведеного нерухомого майна детермінований здебільшого аксіологічним аспектом інституту власності, яка являє собою цінність, що «зростає» з потреб людини. В літературі відмічається, що власність здатна відтворювати всебічний спосіб взаємодії людини зі світом [13, с. 66], а також є фундаментом економіки держави і забезпечує існування і розвиток суспільства загалом [14, с. 188].

Права власності (property rights) – це права людини, як наголосив професор з економіки Armen A. Alchian (University of California, Los Angeles). Основними елементами власності, відмічає професор, є: (1) ексклюзивність прав на вибір використання ресурсу, (2) ексклюзивність прав на послуги ресурсу і (3) права на обмін ресурсу на взаємоприйнятних умовах [15].

Невипадково баланс інтересів в аспекті самочинного будівництва завжди лежить в основі «економічних» рішень ЄСПЛ, в яких важливим є не те, який саме закон порушено, а те, наскільки це порушення є істотним для держави, та наскільки санкція за це порушення є істотною для власника цього будівництва [16, с. 64]. З уваги на цінність потенціалу власності для людини, суспільства і держави вбачається очевидним висновок, що самочинно збудоване майно викликає у забудовника саме «власницький інтерес».

Звідси – законодавчий дозвіл на визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно як виняток із загальної заборони (ч. 2 ст. 376 ЦК України [10]) загалом обґрунтовує виправданість такого правового засобу, але потребує посилення більш потужним «легітимаційним юридичним складом» [17, с. 165]. В діючій редакції ч. 3 ст. 376 ЦК України відповідний склад містить в собі тільки одну легітимаційну умову: «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» [10]. Однак таке правове регулювання, на нашу думку, закладає дисбаланс охоронюваних законом інтересів потенційних власників нерухомого майна – самочинних забудовників та осіб, які здійснюють будівництво без порушень законодавства. Та й вже аксіомою стало те, що передбачена умова визнання права власності є зручною «лазівкою» у схемах самобуду за участі суду, тобто в цій нормі закладений негативний стимул до правопорушення.

З огляду на це та з метою набуття легітимації самочинного будівництва дійсно справедливого змісту, юридичний склад ч. 3 ст. 376 ЦК України доцільно доповнити, насамперед, фактом відсутності порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва. Суб'єктивне цивільне право самочинного забудовника не повинно виникати

на несправедливому ґрунті та мати у своїй основі порушення права або законного інтересу іншої особи. В іншому разі, інтереси самочинного забудовника не можуть перебувати у сфері правової охорони та задовольнятися через легітимаційні процедури визнання права власності.

Конституційний Суд України у Рішенні у справі про охоронюваний законом інтерес наголосив на випадках, коли інтерес особи не підлягає охороні ані законом, ані правом, ілюструючи на конкретних законодавчих нормах. Як приклад, КСУ звернувся до ч. 2 ст. 15 ЦК України, відповідно до якої кожна особа має право на захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства, а також до ч. 3 ст. 16 названого Кодексу у її зв'язку з ч.ч. 2–5 ст. 13 ЦК України. Тож КСУ у цій справі виснував, що незаконний інтерес особи не може захищатися ні законом, ні правом, не повинен задовольнятися чи забезпечуватися ними, оскільки такий інтерес спрямований на ущемлення прав і свобод інших фізичних і юридичних осіб, обмежує захищені Конституцією та законами України інтереси суспільства, держави чи «всіх співвітчизників» або не відповідає Конституції чи законам України, загальновизнаним принципам права. Наголос на «охоронюваності законом» чи законності того чи іншого інтересу, аргументує КСУ, застосовується у разі, коли не виключена можливість шляхом зловживання інтересами, прагненнями, використовуючи ті чи інші юридичні норми, забезпечити реалізацію незаконних інтересів [18].

Ще однією легітимаційною умовою за ч. 3 ст. 376 ЦК України вбачається надання згоди землевласника (землекористувача) на визнання за самочинним забудовником права власності на самочинно збудоване нерухоме майно. Зазначена умова кореспондує з низкою інших норм права, передусім: ст.ст. 1, 3, 4, 5, 78, 90, 91, 95, 96, 152, 162 ЗК України [19], ст.ст. 316, 317, 319 ЦК України [10]. Причому, на наш погляд, немає значення в якій формі буде надана згода: в активній (приміром, заява про визнання позову, укладення з власником договору суперфіцію), або пасивній – як відсутність заперечень землевласника (землекористувача).

Додатковими умовами визнання за забудовником права власності на самочинно збудоване нерухоме майно мають бути також факт відсутності порушення будівельних норм і правил, а також добросовісність забудовника.

Зокрема, крайня умова відіграє у цивільному праві деяких зарубіжних країн важливе значення у правовідносинах щодо самочинного будівництва (як моральна складова відповідного легітимаційного юридичного складу).

Наприклад, цивільне право Чеської Республіки, як і України, встановлює загальну заборону на набуття права власності на самочинно збудоване нерухоме майно (ч. 1 §1084 ЦК Чеської Республіки) [20]. Водночас згідно з ч. 2 §1084 цього Кодексу власник земельної ділянки компенсує в розумних межах особі, яка добросовісно звела на чужій земельній ділянці будову, понесені витрати) [20], а з §1086 особа, яка добросовісно звела на чужій земельній ділянці будову, має право вимагати від власника земельної ділянки, який знав про будівництво, але не заборонив його негайно, переведення на забудовника земельної ділянки за звичайною ціною) [20].

Схоже цивільно-правове регулювання міститься в актах законодавства низки балканських країн. Так, законодавчі акти Боснії і Герцеговини (ст. 59 Закону про речові права [21]), Сербії (ст. ст. 24 і 25 Закону про основи відносин власності [22]), Хорватії (ст. 152 Закону про власність та інші речові права [23]), а також Чорногорії (Закон про майново-правові відносини [24]) регламентують два основні випадки забудови чужої землі:

якщо забудовник – сумлінний, а власник землі недобросовісний (сербохорв. – *Graditelj savjestan, a vlasnik zemljišta nesavjestan*): особа, яка зводить будівлю або іншу споруду на земельній ділянці, право власності на яку належить іншій, набуває право власності також на земельну ділянку, на якій збудовано об'єкт будівництва, а також на земельну ділянку, що є необхідним для регулярного користування цим об'єктом будівництва, якщо він не знав або не міг знати, що будується на чужій землі, а власник землі знав про будівництво і не заперечував негайно. Власник земельної ділянки у випадку, передбаченому частиною першою цієї статті, має право вимагати від забудовника відшкодування йому вартості земельної ділянки в розмірі її ринкової ціни протягом трьох років з дня дізнання про це завершеного будівництва, але не пізніше десяти років з моменту завершення будівництва;

якщо забудовник – недобросовісний, а власник землі – сумлінний (сербохорв. – graditelj nesavjestan, a vlasnik zemljišta savjestan): якщо забудовник знав, що буде на чужій землі або повинен був про це знати, а власник одразу заперечив проти цього, власник землі може вимагати від забудовника передачі йому права власності на об'єкт будівництва або знести об'єкт будівництва та повернути земельну ділянку в початковий стан або сплатити забудовником ринкову ціну землі.

На наш погляд, наведені законодавчі рішення є справедливими, тому можуть бути запозичені українським законодавцем, при тому, що умова добросовісності цілком корелюються із вітчизняними засадами цивільного законодавства справедливості, добросовісності і розумності та морально-правовими засадами здійснення права на забудову.

Окрім викладеного, вважаємо, що ч. 3 ст. 376 ЦК України потребує вдосконалення в частині темпорального аспекту надання земельної ділянки під уже збудоване нерухоме майно, оскільки сформульована недостатньо ясно. Зокрема, факт надання земельної ділянки під збудоване майно має існувати до подання позову про визнання права власності, чи має бути підтверджений у процесі судового розгляду, а якщо так, тоді на будь-якій чи конкретній його стадії? Чи головне, аби права на земельну ділянку були набуті самочинним забудовником до винесення судового рішення по суті, незалежно від стадій судового процесу? Така варіативність інтерпретації не відповідає вимогам правової визначеності.

З цього приводу Пленум ВССУ у Постанові від 30 березня 2012 року №6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» роз'яснив, що вирішуючи справи такої категорії, суд має виходити з того, що надання земельної ділянки під уже збудоване нерухоме майно чи укладення договору суперфіцію може відбутися як до пред'явлення позову до суду, так і після цього [25]. Але, на наш погляд, доцільніше було би визначити темпоральний аспект легітимації «моментом звернення до суду», тобто факт набуття права на землю самочинним забудовником мав би відбутися до подання позову про визнання за ним права власності. Набуття права на земельну ділянку до подання відповідного позову є його істотним елементом, підставою, оскільки саме з цією обставиною закон пов'язує вимогу самочинного забудовника на легітимацію. Окрім цього, звернення до суду з відповідним позовом, не маючи ще оформленого права на землю, несе в собі істотний ризик затягування судового процесу через процедури надання земельної ділянки.

Висновки. Підсумовуючи викладене, зазначимо, що у сучасному праві сформувалося певне, а в окремих аспектах усталене, розуміння категорії «баланс інтересів», виокремилися особливості її використання у публічно- та приватноправових відносинах, сформувалася європейська і національна судова практика її застосування. Концепт балансу інтересів у праві лежить в основі принципу пропорційності – одного з компонентів верховенства права, і є вираженням змістовної справедливості. Тож мета забезпечення балансу інтересів як елемент структури цивільно-правового режиму ОСБ спрямована на охорону та захист прав і свобод, рівноваження суперечливих інтересів учасників відповідних правовідносин, загалом досягнення справедливості.

У світлі балансу інтересів діючий легітимаційний юридичний склад визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно потребує посилення, доповнивши його такими легітимаційними умовами як відсутність порушень прав або законних інтересів інших осіб, згода землевласника (землекористувача), відсутність істотних порушень будівельних та інших норм і правил, добросовісність забудовника.

Тож пропонується наступна редакція 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 умов:

- 1) набуття цієї особою на момент звернення до суду права на земельну ділянку для здійснення відповідного будівництва;
- 2) відсутності порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва;

- 3) згоди землевласника (землекористувача);
3) відсутності істотних порушень будівельних та інших норм і правил.
Суд при цьому бере до уваги, чи є забудовник добросовісним».

Використана література:

1. Фоміних В.І. Земля і земельні ресурси в системі суспільних відносин. *Агросвіт*. 2011. № 19. С. 41–45.
2. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу : Монографія. Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
3. Хаустова В.Є., Омаров Ш.А. Концепція сталого розвитку як парадигма розвитку суспільства. *Проблеми економіки*. 2018. № 1 (35). С. 265–273. URL: https://www.problecon.com/export_pdf/problems-of-economy-2018-1_0-pages-265_273.pdf
4. Савченко С.В. Співвідношення приватних і публічних інтересів: досвід України. *Форум права*. 2013. № 3. С. 520–528. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2013_3_87.pdf
5. Погребняк С.П. Принцип пропорційності в українській юридичній практиці та практиці ЄСПЛ. *Правове забезпечення ефективного виконання рішень і застосування практики Європейського суду з прав людини* : зб. наук. ст. Міжнар. наук.-прак. конф. (Одеса, 15 вересня 2012 р.). Одеса: Фенікс. 2012. С. 294–310.
6. Євтошук Ю.О. Принцип пропорційності як необхідна складова верховенства права : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.01. Київ, 2015. 214 с.
7. Берназюк Я.О. Принцип пропорційності у практиці Європейського суду з прав людини. С. 197–214. URL: <https://maup.com.ua/assets/files/expert/18/14.pdf>
8. Іванченко О.М. Легітимність права як основа правового порядку держави. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2022. № 1. С. 14–19. С. 19. URL: http://apnl.dnu.in.ua/1_2022/3.pdf
9. Резнік В.С. Легітимація приватної власності як концепт соціологічної теорії. К.: Інститут соціології НАН України, 2010. 512 с.
10. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
11. Терещенко В.Ю. Цивільно-правові наслідки самочинного будівництва : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса, 2015. 204 с.
12. Проект Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування сфери містобудівної діяльності від 11 червня 2021 р. № 5655. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/26981>
13. Боднар В., Пелін О. Філософія власності і політика присвоєння. САРПАТИКА-КАРПАТИКА. Випуск 21. Політологічні студії: історія, теорія, практика. 2003. С. 64–78.
14. Пацурківський Ю.П. Окремі методологічні проблеми розуміння природи власності та права власності. *Актуальні проблеми держави і права*. 2020. Вип. 85. С. 188–196. URL: <http://apdp.in.ua/v85/25.pdf>
15. Armen A. Alchian. Property Rights. URL: <https://www.econlib.org/library/Enc/PropertyRights.html>
16. Пленюк М. Д. Самочинне будівництво у практиці Європейського суду з прав людини та України: баланс інтересів і принцип пропорційності. С. 63–64. URL: https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/24_05_2019/pdf/15.pdf
17. Савченко А.С. Незавершене та самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харківський національний університет внутрішніх справ. Харків, 2012. 204 с.
18. Рішення Конституційного Суду України від 01 грудня 2004 р. № 18-рп/2004 у справі № 1-10/2004 про охоронюваний законом інтерес. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v018p710-04#Text>
19. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1604>
20. Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník. URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89?text=1084>
21. Zakon o stvarnim pravima («Sl. novine FBiH», br. 66/2013, 100/2013 i 32/2019 – odluka US). URL: <https://www.paragraf.ba/propisi/fbih/zakon-o-stvarnim-pravima.html>
22. Закон о основама својинскоправних односа («Сл. лист СФПЈ», бр. 6/80 и 36/90, «Сл. лист СРЈ», бр. 29/96 и «Сл. гласник РС», бр. 115/2005). URL: <https://www.mpravde.gov.rs/>

files/Z%D0%B0k%D0%BE%D0%BE%D0%BEsn%D0%BEv%D0%B0m%D0%B0%20sv%D0%BE%D1%98insk%D0%BEpr%D0%B0vnh%D0%BEdn%D0%BEs%D0%B0%201.pdf

23. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (28.10.1996) №N 91/96, Nedavni Ispravak № 94/17. URL: <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>
24. Zakon o svojinsko-pravnim odnosima. koji je donijela Skupština Crne Gore 23 saziva, nasljednici prvog vanrednog zasijedanja u 2009. godini, dana 26. februara 2009. godine. Broj: 01-880/2. URL: <https://www.gov.me/dokumenta/897e0f93-1107-4f86-a96a-55d1f09636bd>
25. Постанова Пленуму ВССУ у від 30 березня 2012 року № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12#Text>

References:

1. Fominykh V.I. (2011). Zemlia i zemelni resursy v systemi suspilnykh vidnosyn [Land and land resources in the system of social relations]. *Ahrosvit* №19, pp. 41-45 [in Ukrainian].
2. Nosik V.V. (2006). Pravo vlasnosti na zemliu Ukrainskoho narodu: Monohrafiia [Land ownership of the Ukrainian people: *Monography*], Iurinkom Inter, pp. 544 [in Ukrainian].
3. Khaustova V. Ie., Omarov Sh. A. (2018). Kontsepsiia staloho rozvytku yak paradyhma rozvytku suspilstva. *Problemy ekonomiky*. [The concept of sustainable development as a paradigm of social development]. *Problems of the economy* №1 (35), pp. 265–273. URL: https://www.problecon.com/export_pdf/problems-of-economy-2018-1_0-pages-265_273.pdf [in Ukrainian].
4. Savchenko S.V. (2013). Spivvidnoshennia pryvatnykh i publichnykh interesiv: dosvid Ukrainy [Correlation of private and public interests: the experience of Ukraine]. *Law forum* №3, pp. 520–528. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2013_3_87.pdf [in Ukrainian].
5. Pohrebniak S.P. (2012). Pryntsyp proporsiiinosti v ukrainskii yurydychnii praktytsi ta praktytsi YeSPL [The principle of proportionality in Ukrainian legal practice and the practice of the ECHR]. Odesa, Legal support for the effective implementation of decisions and the application of the practice of the European Court of Human Rights: Coll. of Science Art. International science-practice conf (September 15, 2012), Feniks, pp. 294–310 [in Ukrainian].
6. Ievtoshuk Iu.O. (2015). Pryntsyp proporsiiinosti yak neobkhidna skladova verkhovenstva prava : dys. ... kand. yuryd. nauk. [The principle of proportionality as a necessary component of the rule of law: The sis.. PhD in Law. 12.00.01.], Kyiv pp. 214 [in Ukrainian].
7. Bernaziuk Ia.O. Pryntsyp proporsiiinosti u praktytsi Yevropeiskoho sudu z prav liudyny. [The principle of proportionality in the practice of the European Court of Human Rights], pp. 197-214. URL: <https://maup.com.ua/assets/files/expert/18/14.pdf> [in Ukrainian].
8. Ivanchenko O.M. (2022). Lehitymnist prava yak osnova pravovoho poriadku derzhavy. [Legitimacy of law as the basis of the legal order of the state]. *Actual problems of domestic jurisprudence* № 1, pp. 14–19. URL: http://apnl.dnu.in.ua/1_2022/3.pdf [in Ukrainian].
9. Reznik V.S. (2010). Legitymatsiia pryvatnoi vlasnosti yak kontsept sotsiologichnoi teorii [Legitimation of private property as a concept of sociological theory]. Kyiv, Institute of Sociology of the National Academy of Sciences of Ukraine, pp. 512 [in Ukrainian].
10. Verkhovna Rada of Ukraine (2003) Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 №435-IV [Civil Code of Ukraine from 16.01.2003 №435-IV]. *Official Gazette of Ukraine* No. 11. Art. 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].
11. Tereshchenko V.Iu. (2015). Tsyvilno-pravovi naslidky samochynnoho budivnytstva : dys. ... kand. yuryd. nauk. [Civil and legal consequences of spontaneous construction: The sis. ... PhD in Law : 12.00.03 / National University "Odesa Law Academy". Odesa, pp. 204 [in Ukrainian].
12. Proekt Zakonu Ukrainy (2021). Proekt Zakonu Ukrainy pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo reformuvannia sfery mistobudivnoi diialnosti vid 11 chervnia 2021 r. № 5655 (2021). [Draft Law of Ukraine on Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Reforming the Sphere of Urban Planning dated June 11, 2021, № 5655]. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/26981> [in Ukrainian].
13. Bodnar V., Pelin O. (2003). Filosofii vlasnosti i polityka prysvoiennia [Philosophy of ownership and policy of appropriation]. *Carpatika-Karpatyka*, Issue 21. *Political science studies: history, theory, practice*, pp. 64–78 [in Ukrainian].

14. Patsurkivskiy Yu.P. (2020). Okremi metodolohichni problem rozuminnia pryrody vlasnosti ta prava vlasnosti. [Separate methodological problems of understanding the nature of property and property rights]. Actual problems of the state and law. Issue 85, pp. 188-196. URL:<http://apdp.in.ua/v85/25.pdf> [in Ukrainian].
15. Armen A. Alchian. Property Rights. URL:<https://www.econlib.org/library/Enc/PropertyRights.html> [in English].
16. Pleniuk M.D. (2019). Samochnne budivnytstvo u praktytsi Yevropeiskoho sudu z prav liudyny ta Ukrainy: balans interesiv I pryntsyv proporsiinosti. [Spontaneous construction in the practice of the European Court of Human Rights and Ukraine: balance of interests and the principle of proportionality]. Pp. 63–64.
17. URL: https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/24_05_2019/pdf/15.pdf [in Ukrainian].
18. Savchenko A.S. (2012). Nezavershene ta samochnne budivnytstvo yak obiekty tsyvilnykh pravovidnosyn: dys. ... kand. yuryd. nauk. [Unfinished and spontaneous construction as objects of civil legal relations: The sis. ... PhD in Law: 12.00.03]. Kharkiv National University of Internal Affairs, pp. 204 [in Ukrainian].
19. Ofitsiyni visnyk Ukrainy (2004). Rishennia Konstytutsiinoho Sudu Ukrainy vid 01 hrudnia 2004 r. №18-rp/2004 u spravi №1-10/2004 pro okhoroniuvanyi zakonom interes. [Decision of the Constitutional Court of Ukraine from December 1, 2004, No. 18-рп/2004 in Case No. 1-10/2004 on the interest protected by law]. Ofitsiyni visnyk Ukrainy from 31.12.2004, no. 50, p. 67, art. 3288, act code 31009/2004. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v018p710-04#Text> [in Ukrainian].
20. Verkhovna Rada of Ukraine (2001). Zemelni kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 №2768-III [Land Code of Ukraine of October 25, 2001 № 2768-III]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy vid 25.01.2002, no 30, art. 27. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1604> [in Ukrainian].
21. Zákon č. 89/2012 Sb. Občanskýzákoník. [Civil Code Collection], act No. 89/2012. URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89?text=1084> [in Czech].
22. Official Gazette of the FBiH. Zakon o stvarnim pravima [Law on Legal Rights]. Sl. novine FBiH, No. 66/2013, 100/2013 and 32/2019 – decision of the US). URL: <https://www.paragraf.ba/propisi/fbih/zakon-o-stvarnim-pravima.html> [in Croatin].
23. Official Gazette of the SFRY (2005). Закон о основама својинскоправних односа. [The Law on the Fundamentals of Property Relations]. Official Gazette of the SFRY, No. 6/80 and 36/90, "Official Gazette of the FRY", No. 29/96 and "Official Gazette of the RS", No. 115/2005). URL: <https://www.mpravde.gov.rs/files/Z%D0%B0k%D0%BE%20%D0%BE%20%D0%BEsn%D0%BEv%D0%B0m%D0%B0%20sv%D0%BE%D1%98insk%D0%BEpr%D0%B0vni%D0%BEdn%D0%BEs%D0%B0%201.pdf> [in Serbian].
24. Law on Property and Other Real Rights (1996). Zakon o vlasništvu I drugim stvarnim pravima (28.10.1996). [Law on Property and Other Real Rights No. 91/96], Nedavni Ispravak № 94/17. URL: <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima> [in Croatian].
25. Zakon o svojinsko-pravnim odnosima. koji je donijela Skupština Crne Gore 23 saziva, nasjednici prvog vanrednog zasjedanja u 2009. godini, dana 26. februara 2009. godine. Broj: 01-880/2. [Law on property-legal relations, which was adopted by the Parliament of Montenegro of the 23rd convocation, at the first extraordinary session in 2009, on the February 26, no. 01-880/2] URL: <https://www.gov.me/dokumenta/897e0f93-1107-4f86-a96a-55d1f09636bd> [in Bosnian].
26. Postanova Plenumu VSSU u vid 30 bereznia 2012 roku №6 «Pro praktyku zastosuvannia sudamy statti 376 Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy (pro pravovyi rezhym samochnnoho budivnytstva)». [Resolution of the Plenum of the Ukrainian Academy of Sciences No. 6, of March 30, 2012 "On the practice of applying Article 376 of the Civil Code of Ukraine (on the legal regime of unauthorized construction)]. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12#Text> [in Ukrainian].

Nikitenko V. V. Balance of interests in legitimization of unauthorized real estate

The article is devoted to the issue of the balance of interests in the legal relationship of legitimization of unauthorized construction, which is relevant for legal theory and practice.

It is noted that the explanation of the principle of the balance of interests in the specified legal relationship is based on the main aspects of proportionality in law and it is considered as a fair balance of public and private interests, which are affected by unauthorized construction, and which are objects of legal protection.

The importance of ensuring a balance of interests in these legal relations is determined by the constitutional and legislative foundations of law and order in the social, economic and environmental spheres, which are key to the concept of sustainable development.

It is emphasized that a fair legal procedure for recognizing ownership of unauthorized real estate is necessary for objects of unauthorized construction to acquire the status of "legitimate ownership".

It is noted that in view of the obvious value of property potential for a person, society and the state, the legislative permission to recognize the right of ownership of self-built property as an exception to the general prohibition justifies the justification of such legal instrument, but it needs to be strengthened by a more powerful "legitimizing legal composition".

The current version of Part 3 of Art. 376 of the Civil Code of Ukraine does not ensure a balance of interests, is a convenient "loophole" in legalization schemes, and creates a negative incentive to commit a crime.

The author proposes to define the following list of legitimization conditions in this norm: acquisition by the developer at the time of applying to the court for the right to the land plot for the implementation of the corresponding construction; absence of violation of the rights or legitimate interests of other persons by the fact of spontaneous construction; consent of the landowner (land user); absence of significant violations of construction and other norms and rules, good faith of the developer.

Key words: *balance of interests, proportionality, justice, unauthorized construction, legitimization, ownership.*