

УДК 347.65:347.235](477)

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v050.2023.8>

**Кухарев Олександр Євгенович,**

доктор юридичних наук, професор,

професор кафедри цивільного права та процесу

Харківського національного університету внутрішніх справ

ORCID ID: 0000-0003-2086-9179

## САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО У СКЛАДІ СПАДЩИНИ: ДО ПИТАННЯ ПРО ОБ'ЄКТ СПАДКУВАННЯ

**Постановка проблеми.** Недостатність грошових коштів, бюрократичний характер процедур щодо отримання державних актів на землю та дозволів на будівництво призводять до численних випадків самочинного будівництва, і, в разі смерті забудовника – виникнення суттєвих проблем стосовно оформлення спадкоємцями прав на спадщину. Нотаріуси позбавлені можливості видати свідоцтво про право на спадщину на такі об'єкти, оскільки згідно з підп. 4.16 п. 4 гл. 10 розд. II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України видача свідоцтва про право на спадщину на майно, право власності на яке підлягає державній реєстрації, проводиться нотаріусом після подання документів, що посвідчують право власності спадкодавця на таке майно. Своєю чергою суди обмежені у визнанні права власності на самочинне будівництво за спадкоємцями в силу імперативних приписів закону.

При цьому основною проблемою залишається визначення об'єкта спадкування, тобто які саме права та обов'язки переходять до спадкоємців щодо самочинного будівництва. Розв'язання цієї проблеми можливе шляхом системного аналізу загальної норми, що регулює самочинне будівництво, а також положень книги 6 ЦК «Спадкове право».

**Стан дослідження теми.** Тематика спадкування об'єктів самочинного будівництва у працях українських правників має побіжний або периферійний характер, оскільки розглядалася на рівні частин підручників, посібників (С. Я. Фурса, Ю. О. Заїка, Є. О. Рябоконт, Є. І. Фурса, Л. В. Козловська, І. А. Спасибо, Р. А. Майданик, А. С. Савченко). Показовою є відсутність спеціальних монографічних праць, присвячених спадкуванню

саме об'єктів самочинного будівництва. Предметом дослідження учених виступають переважно питання, пов'язані з правовим режимом об'єкта самочинного будівництва [1], [2, с. 101–108], [3, с. 15–19], процесуальними аспектами визнання права власності на нього в судовому порядку [4, с. 136–141], [5, с. 53–56].

Водночас невирішеною повною мірою залишається ціла низка теоретичних і практичних проблем, пов'язаних із спадкуванням об'єкту самочинного будівництва, що вимагає ретельного наукового аналізу відповідних правовідносин.

**Метою** даної статті є з'ясування об'єкту спадкування у разі смерті особи, яка здійснила самочинне будівництво, з урахуванням положень сучасної правової доктрини та судової практики.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Відповідно до ч. 1 ст. 376 ЦК самочинним вважається будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна, якщо вони збудовані на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво, або відведена не для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту (будівельного паспорта), або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

У законі міститься відкритий перелік об'єктів, які можуть бути визнані самочинним будівництвом – житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно. Йдеться, зокрема, про гаражі, дачі та різні прибудови за умови, що вони становлять відокремлені споруди. Слід зважати, що при спадкуванні правове значення має самочинне будівництво як результат, а не як процес, коли йдеться про здійснення будівництва.

Зміст ч. 1 ст. 376 ЦК дозволяє окреслити умови, за наявності хоча б однієї з яких об'єкт вважатиметься самочинним будівництвом:

1) здійснення будівництва на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети;

2) здійснення будівництва без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи;

3) здійснення будівництва без належно затвердженого проєкту;

4) здійснення будівництва з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

У цій же статті міститься важливе застереження про те, що особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Отже, існує розбіжність між природним станом майна, яке фактично є нерухомістю, та його юридичним становищем, яке в силу імперативного припису закону не належить до нерухомості. Тому самочинне будівництво є *дефектним об'єктом цивільних прав*. Це, безумовно, суттєво впливає на його спадкування.

Правовий режим об'єкта самочинного будівництва становить дискусію у правовій доктрині.

Зокрема, висловлюється позиція щодо кваліфікації самочинного будівництва як *нерухомої речі*. Прихильники цієї позиції стверджують, що у ч. 1 ст. 376 ЦК йдеться про житловий будинок, будівлю тощо, тобто об'єкти нерухомого майна в розумінні ст. 181 ЦК, в якій визначається поняття нерухомої речі. Проте через специфіку права на такий об'єкт не підлягають захисту тією мірою, якою це властиво для прав на об'єкт нерухомого майна [6, с. 309, 310], [1, с. 152].

Інша точка зору зводиться до того, що самочинне будівництво є *специфічним об'єктом*, який фізично є нерухомістю, однак без наявності в особи, яка здійснила будівництво, юридичних прав на цю річ, що виключає її з цивільного обороту [7, с. 471].

Нарешті, найбільш поширеним є розуміння об'єкта самочинного будівництва як *сукупності будівельних матеріалів* [3, с. 16], [2, с. 102], [8, с. 318], яке видається найбільш прийнятним у контексті спадкових правовідносин. Такий підхід узгоджується із законодавчим регулюванням досліджуваного об'єкта й не виводить його з цивільного обороту, що, враховуючи цінність такого майна та можливість визнання права власності на нього надалі, видається нерозумним. У ч. 2 ст. 376 ЦК наголошується на тому, що забудовник не набуває

право власності на самочинне будівництво як на нерухоме майно. Додатково у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень» зазначається, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації (ч. 2 ст. 3 Закону). Проте невіднесення самочинного будівництва до нерухомого майна не свідчить, що воно взагалі не є об'єктом цивільних прав. З метою забезпечення стабільності та упорядкованості майнових відносин, дотримання балансу інтересів усіх учасників цивільних правовідносин, такий об'єкт доцільно як сукупність будівельних матеріалів, використаних для його будівництва.

При цьому у книзі 6 ЦК відсутні спеціальні норми, що регулюють особливості спадкування самочинного будівництва. Для прикладу, в межах окремих статей унормовано спадкування права на земельну ділянку (ст. 1225), частки у праві спільної сумісної власності (ст. 1226), права на одержання сум заробітної плати, пенсії, стипендії, аліментів, інших соціальних виплат, які належали спадкодавцеві (ст. 1227), права на відшкодування збитків, моральної шкоди, сплату неустойки, отримання компенсації (ст. 1230) тощо.

Слід відзначити, що у ст. 1218 ЦК міститься важливий методологічний підхід, відповідно до якого спадщину складають права та обов'язки спадкодавця, а не речі та майно. Це зумовлено категорією універсального спадкового правонаступництва, за змістом якого поняття спадщини виводиться не з факту набуття власності, а з переходу прав та обов'язків у порядку наступництва [9, с. 196].

Як роз'яснюється в п. 7 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про спадкування» від 30.05.2008 р. № 7, якщо спадкодавцем було здійснене самочинне будівництво, до спадкоємців переходить право власності на будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва. Якщо право власності на самочинно зведену будівлю визнано судом за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій вона розміщена, то до складу спадщини входить право на відшкодування витрат на будівництво. До спадкоємців, які прийняли спадщину, у разі знесення самочинного будівництва переходить обов'язок відшкодувати вартість витрат на його знесення і приведення земельної ділянки до попереднього стану.

Викладена вище позиція послідовно простежується і в практиці Верховного Суду. У постанові від 28.04.2022 р. зазначається, що право власності на самочинно збудовані житлові будинки, будівлі, споруди, інше майно не набувають як особи, які здійснили це будівництво, так і їх спадкоємці. Права спадкоємців щодо самочинно збудованого майна визначаються судом відповідно до положень ст. 376, 1218 ЦК, відповідно до яких у разі здійснення спадкодавцем самочинного будівництва до спадкоємців переходить право власності на будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва [10].

Додатково Верховний Суд наголосив, що самочинно збудоване нерухоме майно не є об'єктом права власності, а тому не може бути предметом поділу. Участь особи у проведенні ремонтних робіт, поліпшенні житлового будинку та інших приміщень надає право вимагати не визнання права власності, а відшкодування витрат на будівництво [11].

Системний аналіз ст. 376 ЦК та положень книги 6 ЦК дозволяє дійти висновку, що об'єкт спадкування залежить від правового режиму земельної ділянки, на якій здійснене самочинне будівництво та може охоплювати як права, так і обов'язки. Можливість переходу до спадкоємців не лише прав, а й обов'язків стосовно відповідного майна суттєво впливає на визначення об'єкту спадкування.

За загальним правилом, у разі смерті самочинного забудовника до його спадкоємців переходить *право власності на будівельні матеріали*, використані під час здійснення будівництва. Оскільки спадкодавець не був власником нерухомого майна, то й право на останнє не входить до складу спадщини, і спадкоємці його не успадковують. Такий підхід узгоджується з концепцією універсального правонаступництва, що є методологічною засадою всього спадкового права. Цілісність концепції універсального спадкового правонаступництва забезпечується сукупністю таких чинників: 1) спадщина переходить до спадкоємців як єдине ціле; 2) безпосередність, яка виявляється в тому, що спадкоємець набуває спадщину безпосередньо від спадкодавця без попередньої передачі її третім особам; 3) одномоментність переходу спадщини до спадкоємців з часу її відкриття незалежно від часу прийняття та державної реєстрації; 4) права та обов'язки, що належали спадкодавцеві, переходять до спадкоємців у незмінному вигляді в тому складі, обсязі та вартісному виразі, які існували на час

відкриття спадщини; 5) безумовність і беззастережність актів прийняття спадщини та відмови від її прийняття [12, с. 40–49].

При цьому сучасна судова практика виходить з того, що визнання права власності на будівельні матеріали та конструктивні елементи, використані для самочинного будівництва, є неефективним способом захисту цивільного права, оскільки відповідна позовна вимога фактично зводиться до узаконення самочинного будівництва у непередбачений законом спосіб, тобто до визнання права власності, що є неприпустимим [13], [14].

Тому за загальним правилом до складу спадщини входить право власності на будівельні матеріали, використані під час здійснення самочинного будівництва.

У разі надання земельної ділянки в установленому порядку під уже збудоване нерухоме майно, до спадкоємців забудовника переходить *право на визнання права власності* на такий об'єкт, тобто йдеться про перехід т. зв. «права на легалізацію». В юридичній літературі визнання за рішенням суду права власності на самочинно збудоване нерухоме майно іменується також: узаконення, конвалідація, реанімація. Тобто до спадкоємців переходить в порядку спадкування право на звернення до суду з позовом про визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва. Спадкування цього права можливо, оскільки воно належало спадкодавцеві за життя та не припинилося внаслідок його смерті, не є нерозривно пов'язаним з особою спадкодавця, має майновий характер та не виключене законом зі складу спадщини.

Хоча в юридичній літературі з цього виводу висловлюється й інша позиція. Зокрема, Р. А. Майданик стверджує, що право на позов про визнання права власності на самочинно побудований об'єкт виникає лише в особи, яка здійснює таке будівництво. Якщо спадкодавець звернувся з відповідним позовом, то після його смерті в таких справах можливе процесуальне правонаступництво [7, с. 418].

Результатом здійснення «права на легалізацію» є набуття спадкоємцем забудовника права власності на об'єкт самочинного будівництва. Таке виникнення права власності відбувається на підставі рішення суду з подальшою державною реєстрацією та не потребує отримання у нотаріуса свідоцтва про право на спадщину. Згідно з ч. 5 ст. 11 ЦК у випадках, встановлених актами цивільного законодавства, цивільні права та обов'язки можуть виникати з рішення суду.

За своєю природою право на визнання спадкоємцями права власності на самочинне будівництво, забудовником якого є спадкодавець, має певну схожість із правом на завершення приватизації житлового приміщення, розпочатого спадкодавцем за життя. Так, на практиці трапляються випадки, коли особа почала приватизувати своє житло та не встигла завершити цей процес внаслідок смерті. У таких випадках спадкоємці мають право завершити розпочатий спадкодавцем процес приватизації житла та стати його власником. Оскільки спадкодавець за життя висловив свою волю на приватизацію житла (подав належні документи), але помер, то право на приватизацію перейшло у стадію реалізації, зупинившись на шляху до суб'єктного права, і тому може стати об'єктом спадкування. Ця позиція закріплена у п. 13 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» від 22.12.1995 р. № 20 та застосовується Верховним Судом [15], [16]. У правовій доктрині подібне право віднесено до правових можливостей, тобто прав, які спадкодавець набув, але за життя не встиг здійснити та отримати належний правовий результат [17, с. 99, 100].

При цьому слід зважати, що суд визнає право власності на самочинне будівництво у разі надання земельної ділянки у встановленому законом порядку під уже збудоване нерухоме майно на підставі ч. 3 ст. 376 ЦК, а не в порядку ст. 392 ЦК, за змістом якої власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності. Загальновизначеною як у цивілістичній літературі, так і в судовій практиці є позиція про те, що ст. 392 ЦК, в якій ідеться про визнання права власності, не породжує, а підтверджує наявне в позивача право власності, набуте раніше на законних підставах.

Крім того, до спадкоємців самочинного забудовника може перейти в порядку наступництва *право на відшкодування витрат на будівництво* за умови визнання права власності на відповідне нерухоме майно за власником (користувачем) земельної ділянки. Це зумовлено загальним правилом ч. 5 ст. 376 ЦК: 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. Отже, звернутися до суду з позовом про визнання права власності може не

лише забудовник (його спадкоємець), а й власник (користувач) земельної ділянки.

Установлену в законі правову можливість відшкодування витрат на будівництво можна пояснити необхідністю забезпечення оптимального балансу інтересів між власником (користувачем) земельної ділянки, який не брав участі у здійсненні будівництва, та забудовником, який фактично звів будівлю та зазнав значних матеріальних витрат.

Смерть особи, яка самочинно звела будівлю, може спричинити й перехід у порядку спадкування певних обов'язків щодо цієї будівлі. В силу ч. 4 ст. 376 ЦК, якщо самочинне будівництво було здійснене на земельній ділянці, власник (користувач) якої заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно як за особою, яка здійснила будівництво, так і за його спадкоємцями, до останніх переходить *обов'язок знести об'єкт самочинного будівництва* за свій рахунок. Знесенням є звільнення земельної ділянки від самочинно побудованих споруд. Спосіб виконання окресленого обов'язку правового значення не має. Для виникнення обов'язку знести самочинно зведену будівлю має бути ухвалене та набрати законної сили відповідне рішення суду. Причому цей обов'язок має бути покладений на спадкодавця за життя, тобто до часу відкриття спадщини. У протилежному випадку обов'язок не перейде від спадкодавця до спадкоємця, а виникне в останнього вперше, що не узгоджується зі змістом універсального спадкового правонаступництва.

Важливо врахувати, що при спадкуванні обов'язку знести об'єкт самочинного будівництва застосовуються правила ст. 1281, 1282 ЦК, якими врегульовано порядок пред'явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців, а також про обов'язок спадкоємців задовольнити вимоги кредитора та межі його виконання. Основне положення, що міститься у ст. 1282 ЦК, зводиться до того, що спадкоємці зобов'язані задовольнити вимоги кредитора повністю, але в межах вартості майна, одержаного у спадщину. Тому спадкоємець виконує обов'язок знести самочинно зведену будівлю за свій рахунок, але в межах вартості успадкованого майна.

**Висновки.** Самочинно побудоване нерухоме майно є дефектним об'єктом цивільних прав, що суттєво впливає на його спадкування. Об'єкт спадкування в разі смерті самочинного забудовника залежить від правового режиму земельної ділянки, на якій розташована будівля чи споруда та може охоплювати як права, так і обов'язки.

За загальним правилом до спадкоємців самочинного забудовника переходить право власності на будівельні матеріали, використані під час здійснення будівництва.

У випадку надання земельної ділянки в установленому порядку під уже збудоване нерухоме майно, в порядку спадкування переходить право на визнання права власності на такий об'єкт, тобто право на легалізацію. Таке право може бути реалізовано шляхом звернення до суду з позовом на підставі ч. 3 ст. 376 ЦК, а не в порядку ст. 392 ЦК. За своєю сутністю право на визнання спадкоємцями права власності на самочинне будівництво, забудовником якого є спадкодавець, має схожість із правом на завершення приватизації житлового приміщення, розпочатого спадкодавцем за життя.

За умови визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва за іншою особою – власником (користувачем) земельної ділянки, до спадкоємців забудовника переходить право на відшкодування витрат на будівництво.

Здійснення самочинного будівництва на земельній ділянці, власник (користувач) якої заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за фактичним забудовником, зумовлює перехід до спадкоємця останнього обов'язку знести об'єкт самочинного будівництва за свій рахунок. Включення такого обов'язку до складу спадщини пов'язане з його виникненням у спадкодавця за життя на підставі судового рішення. При цьому застосовуються положення ст. ст. 1281, 1282 ЦК.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Савченко А. С. Незавершене та самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин : монографія. Харків : Право, 2014. 192 с.
2. Спасибо І. Можливість набуття права власності на об'єкти самочинного та незавершеного будівництва. *Вісник Академії правових наук України*. 2012. № 3. С. 101–108.
3. Мацюк Г. Р. Визнання права власності на самочинне будівництво. *Адвокат*. 2010. № 1. С. 15–19.
4. Кот О. О. Деякі проблеми визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно. *Право України*. 2011. № 5. С. 136–141.
5. Козловська Л. В. Визнання права власності на спадкове майно за рішенням суду в юридичному складі підстав спадкування. *Юридична Україна*. 2012. № 7. С. 53–56.
6. Погребняк В. Я. Виникнення, перехід та припинення суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та практики : монографія. Київ : Алерта, 2020. 640 с.
7. Майданик Р. А. Речове право : підручник. Київ : Алерта, 2019. 1102 с.
8. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України. Вид. 2, змінене і доп. / за ред. В. М. Коссака. Київ : Істина, 2008. 992 с.
9. Кухарев О. Є. Визначальні ознаки спадщини як особливого об'єкта цивільних прав. *Актуальні проблеми співвідношення та взаємовпливу сучасної цивільно-правової доктрини, законодавства та практики правозастосування в Україні* : збірник статей до 60-річного ювілею доктора юридичних наук, професора Віталія Леонідовича Яроцького / упорядники: В. В. Надьон, Т. О. Музика, Ю. М. Філонова. Одеса : Гельветика, 2022. С. 192–205.
10. Постанова Верховного Суду від 28.04.2022 р., судова справа № 359/9695/17, провадження № 61-18743св20. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/104178306> (дата звернення: 24.11.2023).
11. Постанова Верховного Суду від 15.04.2020 р., судова справа № 307/3957/14-ц, провадження № 61-43540св18. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/88833517> (дата звернення: 24.11.2023).
12. Кухарев О. Є. Догматична конструкція універсального спадкового правонаступництва. *Вісник Харківського національного універсального внутрішніх справ*. 2020. Вип. 3. С. 40–49.
13. Постанова Верховного Суду від 03.06.2020 р., судова справа № 722/1882/16-ц, провадження № 61-39287св18. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/89621184> (дата звернення: 24.11.2023).
14. Постанова Верховного Суду від 04.10.2023 р., судова справа № 446/1/22, провадження № 61-12893св22. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/114370839> (дата звернення: 24.11.2023).
15. Постанова Верховного Суду від 27.03.2019 р., судова справа № 669/629/16-ц, провадження № 61-19598св18. URL: <http://reustr.court.gov.ua/Review/81107276> (дата звернення: 24.11.2023).
16. Постанова Верховного Суду від 27.11.2018 р., судова справа № 333/8678/15-ц, провадження № 61-13331св18. URL: <http://reustr.court.gov.ua/Review/78428447> (дата звернення: 24.11.2023).
17. Спасибо-Фатеева І. В., Заїка Ю. О. Поняття та склад спадщини. *Нетипові об'єкти : збірка статей* / за ред. І. В. Спасибо-Фатеевої. Харків : ЕКУС, 2022. С. 85–107.

#### Кухарев Олександр Євгенович

##### Самочинне будівництво у складі спадщини: до питання про об'єкт спадкування

Стаття присвячена з'ясуванню об'єкта спадкування у разі смерті самочинного забудовника. Вихідним положенням дослідження є віднесення самочинно побудованого нерухомого майна до дефектного об'єкта цивільних прав. Ця обставина суттєво впливає на його спадкування. Об'єкт спадкування в разі смерті самочинного забудовника залежить від правового режиму земельної ділянки, на якій розташована будівля чи споруда та може охоплювати як права, так і обов'язки.

За загальним правилом до спадкоємців самочинного забудовника переходить право власності на будівельні матеріали, використані під час здійснення будівництва.

У випадку надання земельної ділянки в установленому порядку під уже збудоване нерухоме майно, в порядку спадкування переходить право на визнання права власності на такий об'єкт, тобто право на легалізацію. Таке право може бути реалізовано шляхом звернення до суду з позовом на підставі ч. 3 ст. 376 Цивільного кодексу України, а не в порядку ст. 392 Цивільного кодексу України. За своєю сутністю право на визнання спадкоємцями права власності на самочинне будівництво, забудовником якого є спадкодавець, має схожість із правом на завершення приватизації житлового приміщення, розпочатого спадкодавцем за життя.

За умови визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва за іншою особою – власником (користувачем) земельної ділянки, до спадкоємців забудовника переходить право на відшкодування витрат на будівництво.

Здійснення самочинного будівництва на земельній ділянці, власник (користувач) якої заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за фактичним забудовником, зумовлює перехід до спадкоємця останнього обов'язку знести об'єкт самочинного будівництва за свій рахунок. Включення такого обов'язку до складу спадщини пов'язане з його виникненням у спадкодавця за життя на підставі судового рішення. Цей обов'язок має бути покладений на спадкодавця за життя. При цьому підлягають застосуванню положення ст. 1281, 1282 Цивільного кодексу України. Тому спадкоємець виконує обов'язок знести самочинно зведену будівлю за свій рахунок, але в межах вартості успадкованого майна.

**Ключові слова:** спадкування, спадщина, склад спадщини, об'єкт спадкування, самочинне будівництво, спадкове правонаступництво.

**Kukhariev Oleksandr**

#### **Unwarranted building construction as element of inheritance: in regard to property of succession**

The article is focused on clarifying the property of succession in case of the death of the unauthorized tenant builder. The initial point of the research is the classification of unwarranted built real estate as a defective object of civil rights. This circumstance significantly affects its succession. The property of succession in case of the death of the unauthorized tenant builder depends on the legal regime of a land plot, where the building or construction is located and may include both rights and obligations.

As a general rule, the ownership of construction materials used during construction works is transferred to lawful heirs of the unauthorized tenant builder.

In case of providing a land plot under the established procedure for already built real estate, the right to recognize the ownership of such a property, i.e. the right to legalization, is transferred within the succession procedure. Such a right can be exercised by applying to the court with a claim on the basis of Part 3 of the Art. 376 of the Civil Code of Ukraine, but not in accordance with the Art. 392 of the Civil Code of Ukraine. The right to recognize the ownership of unauthorized building construction in its essence by lawful heirs, the tenant builder of which is the ancestor, is similar to the right to complete the privatization of residential premises started by the ancestor during his lifetime.

In case of recognizing the right of ownership on the property of unauthorized building construction of another person – the owner (user) of a land plot, the right to reimbursement of construction costs is transferred to lawful heirs of the tenant builder.

Carrying out unauthorized building construction on a land plot, the owner (user) of which objects to the recognition of the ownership right to real estate by the actual tenant builder, causes the transfer to a lawful heir of the last obligation to demolish unauthorized building construction at own expenses. The inclusion of such an obligation as an element of inheritance is related to its occurrence during the ancestor's lifetime on the basis of a court decision. This obligation must be imposed on the ancestor during his lifetime. The provisions of the Articles 1281, 1282 of the Civil Code of Ukraine shall be applied. Therefore, a lawful heir fulfills the obligation to demolish unauthorized building construction at own expenses, but to the extent of the value of the inherited property.

**Key words:** succession, inheritance, elements of inheritance, property of succession, unwarranted building construction, hereditary legal succession.