

ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО



*Г. Р. Мацюк,
адвокат, аспірант кафедри
цивільного права та процесу
Львівського національного
університету імені Івана
Франка*

Постановка проблеми. Упродовж останніх років в Україні, як зазначає Міністерство регіонального розвитку та будівництва України в своєму Листі від 22 липня 2008 р. (щодо порядку розгляду судами справ про визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва), набуває ознак системного явища проблема недотримання учасниками будівництва встановленого організаційно-правового порядку здійснення будівництва, наслідком якої, через незабезпечення надійності, міцності, стійкості і довговічності будівель і споруд, їх експлуатаційної надійності, може стати виникнення потенційної загрози для здоров'я і безпеки проживання громадян, збереження їх майна, настання негативних екологічних наслідків. Однією з причин, що породжує таку ситуацію, є відсутність у державі єдиної узгодженої політики щодо запобігання та протидії будівництву, яке здійснюється з порушенням встановленого порядку, тобто самочинному будівництву.

Крім того, потребують законодавчого врегулювання й питання, які існують наразі стосовно підстав виникнення права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості та його реєстрації.

Вивчення проблематики самочинного будівництва, а також судової практики за цією категорією справ, дозволяє зробити висновок, що сьогодні в державі правове регулювання значної частини питань у цій сфері практично не здійснюється, а — як наслідок — констатуємо факт відсутності єдиного підходу у правозастосовчій практиці.

Отже, дослідження присвячене аналізу та узагальненню судової практики визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, проблемам державної реєстрації права власності на нього та шляхам їх вирішення.

Стан дослідження. Питання самочинного будівництва, в тому числі й визнання права власності на нього, досліджувались Л. Барановою, О. В. Вороною, М. Шульгою, В. В. Чубаровим тощо. Однак наявність прогалин у правовій регламентації низки питань самочинного будівництва, а також суперечлива правозастосовча практика, обумовлюють необхідність подальших наукових досліджень у цій галузі, а також внесення відповідних рекомендацій із удосконалення законодавства, судочинства та вирішення проблем практичної діяльності.

Виклад основних положень. Статтею 376 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) визначено умови, за яких будівництво вважається самочинним. Відповідно, будівництво вважається самочинним, якщо воно здійснене:

- **на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети.** Під зазначеною умовою слід розуміти відсутність у забудовника документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою;
- **без належного дозволу.** Під самочинним будівництвом без належного дозволу слід розуміти будівництво як без дозволу на будівництво, передбаченого ст. 24 Закону України «Про планування та забудову територій», так і без дозволу на виконання будівельних робіт, передбаченого ст. 29 зазначеного Закону.

Відповідно до ст. 24 Закону України «Про планування та забудову територій», дозвіл на будівництво об'єкта містобудування не дає права на початок виконання будівельних робіт без одержання відповідного дозволу місцевої інспекції державного архітектурно-будівельного контролю.

Згідно зі ст. 29 Закону України «Про планування та забудову територій», здійснення будівельних робіт на об'єктах містобудування без дозволу на виконання будівельних робіт або його переоформлення, а також здійснення не зазначених у дозволі будівельних робіт вважається самочинним¹ будівництвом і тягне за собою визначену законом відповідальність

- без належно затвердженого проекту;
- з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Звертаємо увагу, що для визнання об'єкта нерухомості самочинно збудованим не вимагається наявності всіх вказаних ознак (підстав) в сукупності — достатньо хоча б однієї, яка й буде підставою для відмови у прийнятті в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а отже, — для відмови у державній реєстрації прав власності на нього.

За загальним правилом, закріпленим 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. Самочинний 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.

Тобто, рано чи пізно, у забудовника такої нерухомості виникне потреба у легалізації самочинно збудованої нерухомості, а саме — у визнанні права власності.

Так, законом передбачені **спеціальні підстави набуття права власності на самочинно збудовані об'єкти** нерухомості. Зокрема, право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво, за рішенням суду, і лише у випадках, передбачених ст. 376 ЦК України, а саме:

— за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку цій особі під уже збудоване нерухоме майно (ч. 3 ст. 376 ЦК України);

— за особою — власником (користувачем) земельної ділянки, яка здійснила самочинне будівництво на цій ділянці, якщо це не порушує прав інших осіб (ч. 5 ст. 376 ЦК України).

У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.

Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Отже, з позовом про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт нерухомості може звернутись як особа, яка здійснила самочинне будівництво, так і власник (користувач) земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво.

Самочинне будівництво (за можливості) може бути легалізоване й шляхом винесення відповідних рішень виконавчими органами місцевого самоврядування, з видачею свідоцтва про право власності на підставі Розділу 6 Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 р. № 7/5. Відповідно, для «зняття» статусу самочинного будівництва забудовнику необхідно здійснити передбачений законодавством комплекс заходів, а саме: оформити правовстановлюючі документи на земельну ділянку під уже збудований об'єкт, розробити проект, погодити і затвердити його у встановленому порядку, отримати дозвіл інспекції Держархбудконтролю на проведення будівельних робіт і ввести в експлуатацію актом державної приймальної комісії.

І вже у разі відмови органу місцевого самоврядування легалізувати самочинне будівництво власник має право звернутись до суду з позовом про визнання права власності на такий об'єкт нерухомості або для того, щоб суд зобов'язав органи місцевого самоврядування виконати певні дії щодо його легалізації (п.5 ст. 376 ЦК України).

¹ Будівництво, реконструкція та перепланування як окремих об'єктів нерухомості, так і приміщень у них, із порушенням вимог містобудівного законодавства в одних випадках називається «самовільним», а в інших — «самочинним». Порівнюючи ці дефініції, доходимо висновку, що «самовільне» та «самочинне» будівництво — **поняття тотожні** і, відповідно, будуть використовуватися як такі в подальшому у цій публікації.

Відповідно, звернення до суду з позовом про визнання права власності на самочинне будівництво повинне мати місце не через бажання особи уникнути встановлених законодавством дозвільних процедур, а за наявності даних про те, що порушене питання було предметом розгляду компетентного державного органу, рішення якого чи його відсутність дають підстави вважати про наявність спору про право. Адже, відповідно до ч. 1 ст. 15 ЦК України, кожна особа має право на захист свого цивільного права лише в разі його порушення, невизнання або оспорювання².

Так, згідно з вимогами Закону України «Про основи містобудування» та Закону України «Про планування та забудову територій», новозбудовані об'єкти підлягають прийняттю в експлуатацію у встановленому порядку. Експлуатація не прийнятих у встановленому законодавством порядку об'єктів забороняється.

Прийняття в експлуатацію об'єктів нерухомості на сьогодні регулюється Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 2008 р. № 923, яка набрала чинності з 1 січня 2009 р., і, відповідно, з цього часу втратила чинність попередня постанова Кабінету Міністрів від 22 вересня 2004 р. з цього питання.

Законодавством не передбачено прийняття в експлуатацію самочинно збудованих об'єктів нерухомого майна, права власності на які визнані в судовому порядку.

Якщо об'єкт нерухомого майна не прийнятий в експлуатацію у встановленому порядку, то право власності на нього не підлягає державній реєстрації (п.1.6. Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно), а отже, не може виникнути на цей об'єкт і право власності. Адже завершенням процедури легалізації самочинно збудованих об'єктів нерухомості є державна реєстрація права власності на таку нерухомість.

Однак, поряд з цим, хочемо звернути увагу на те, що «судове рішення» про визнання права власності на самочинно збудоване майно, аналогічно «акту прийому нерухомого майна до експлуатації» (відповідно до ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», а також — Додатку 1 до Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно), має силу правовстановлюючого документа, на підставі якого здійснюється державна реєстрація права

власності на таке нерухоме майно.

Питання ж полягає в такому. Чи може бути задоволений позов про визнання права власності на самочинне будівництво за відсутності акта про прийняття в експлуатацію такого об'єкта будівництва? Чи, можливо, наявність такого акта при постановленні судом рішення про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт нерухомості не потрібна, а слід приймати в експлуатацію такий об'єкт нерухомості після постановлення рішення судом?

Видається, що стосовно цього питання немає єдиної позиції в підході ані в чинному законодавстві України, ані в судовій практиці, і, більше того — в дослідників цієї проблематики.

Так, наприклад, Міністерство регіонального розвитку та будівництва України в своєму листі від 22 липня 2008 р. щодо порядку розгляду судами справ про визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва зазначає, що при постановленні судами рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно слід забороняти його експлуатацію до введення цього майна (житлових будинків, будівель, споруд, іншого нерухомого майна) в експлуатацію у встановленому законодавством порядку.

Іншу позицію висловлюють багато практиків, а саме: незважаючи на визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва, його власник залишається зобов'язаним ввести будинок в експлуатацію, оскільки хоч рішення суду і є правовстановлюючим документом, який засвідчує право власності на нерухоме майно, проте суд не уповноважений приймати об'єкти нерухомості в експлуатацію, оскільки це віднесено виключно до компетенції державних приймальних комісій. Тому винесення судом рішення про визнання права власності забудовника на об'єкт самочинного будівництва не звільняє забудовника від обов'язку ввести такий об'єкт в експлуатацію у встановленому законодавством порядку.

На нашу думку, помилковим є застосування до спірних правовідносин з приводу самочинного будівництва положень ст. 331 ЦК України, яка визначає загальні підстави та порядок набуття права власності на нове майно, створене з додержанням вимог закону та інших правових актів, але не регулює правовий режим самочинного будівництва. Поняття самочинного будівництва та правові підстави й умови визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно визначені ст. 376 ЦК України, яка є спеціальною щодо врегулювання спірних правовідносин, оскільки унормовує відносини, що виникають у тих випадках, коли вимоги закону та інших правових актів при створенні нової речі (самочинному будівництві) були порушені. Видається логічним, що під час розгляду такої категорії справ суди повинні вима-

² Ця позиція закріплена і в проекті постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України», прийнятої в першому читанні 18 грудня 2009 р.

гати наявності доказів – висновків усіх відповідних державних органів, що є необхідними й для підписання акту державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію будівлі. А рішення суду про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт нерухомості «замінить» акт державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію будівлі і буде правовстановлюючим документом, на підставі якого відбувається державна реєстрація нерухомого майна, після чого особа набуває права власності на нього.

Однак, зауважимо, однозначно це питання потребує нагальної визначеності на законодавчому рівні, зокрема, позиція судової практики повинна бути закріплена в постанові Пленуму Верховного Суду України щодо питань самочинного будівництва.

Крім того, треба звернути увагу і на той факт, що почасти **судами ігноруються вимоги законодавства**, та право власності на самочинне будівництво **визнається за відсутності висновків відповідних державних органів** щодо можливості узаконення самовільних перебудов, перепланування, реконструкції тощо, вже не кажучи про наявність документів про прийняття в експлуатацію таких об'єктів будівництва. Такі висновки дає можливість зробити вивчення та аналіз судової практики.

На підтвердження цього наведемо Узагальнення практики розгляду цивільних справ про самочинне будівництво судами Львівської області за 2005 рік – 1 півріччя 2008 року, де зазначається: «Неправильною вбачається позиція судів, які приймають рішення про задоволення позовів про визнання права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості без одержання висновків міжвідомчих комісій щодо дотримання вимог будівельних, санітарних та протипожежних правил, а також за відсутності рішень виконавчих органів відповідних рад з цих питань» [2, 9].

Більше того, у зазначеному Узагальненні практики розгляду цивільних справ про самочинне будівництво судами вказується на необхідність: отримання особою, яка здійснила самочинне будівництво, дозволу на експлуатацію такого будівництва, а також, ще перед отриманням такого дозволу, – перевірки відповідними службами відповідності самочинного будівництва будівельним, санітарним, протипожежним правилам та дотримання принципу добросусідства.

Враховуючи, що будівля являє собою нерухоме майно, пов'язане фундаментом із землею і створене з відповідних будівельних матеріалів, поєднаних між собою в певній технологічній послідовності, визначеній проектною документаці-

єю, державними будівельними стандартами, нормами і правилами, суди, задовольняючи такі позови, де-факто беруть на себе відповідальність за ті питання, які засвідчуються актом державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію будівлі, зокрема, за відповідність будівлі державним будівельним стандартам, нормам і правилам, а також вимогам органів Державного санітарно-епідеміологічного, пожежного нагляду та органів Держнаглядохоронпраці, інспекції з енергозбереження за те, чи має ця будівля необхідну міцність, стійкість та експлуатаційну надійність.

Судді не повною мірою усвідомлюють те, що невідповідність будівлі встановленим нормам та вимогам створює потенційну загрозу навколишньому середовищу, життю і здоров'ю людей. Також вони часто не враховують того факту, що самочинне будівництво є правопорушенням, а за певних обставин – і злочином (ч. 3 ст. 197-1 Кримінального кодексу України), та легковажно узаконюють без належних документів та правових підстав самочинні дії позивачів [1, 86].

Висновки. Недотримання законодавства в сфері містобудування, а також процедури легалізації об'єктів нерухомості, збудованих з порушенням законодавчо встановленого порядку, наразі мають масовий та систематичний характер. Аналіз судової практики щодо цих питань засвідчив, що фактично дійсними причинами звернення з позовами в суд про визнання права власності на майно, а саме – на самочинно збудовані об'єкти нерухомості, є використання судового рішення задля неправомірного набуття права власності на нерухоме майно або для реєстрації права власності на нерухоме майно в «обхід» встановленого порядку [1, 88].

З метою забезпечення правильного та однакового застосування законодавства, узгодження судової практики з приписами законодавства та вирішення проблемних питань конче необхідним є роз'яснення у формі постанови Пленуму Верховного Суду України.

Крім того, проблеми, які існують сьогодні стосовно підстав виникнення права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості та його державної реєстрації, потребують свого законодавчого врегулювання. Ці аспекти повинні знайти своє узгодження у законах та підзаконних нормативних актах – як в Цивільному кодексі України, так і в законодавстві про нотаріат, про державну реєстрацію речових прав та правочинів тощо. Тільки таким чином стане можливим запобігти негативним наслідкам, які породжує недосконале правове регулювання, що не забезпечує на гідному рівні охорону прав власності.

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

1. Узагальнення судової практики з розгляду цивільних справ за період дії нового Цивільного кодексу України за 2004–2008 роки судьями Кіровоградського та Ленінського райсудів м. Кіровограда за позовами про визнання дійсними договорів купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання та визнання права власності на об'єкти нерухомості (в тому числі – не завершені будівництвом) і земельні ділянки // Інформаційний бюлетень. – № 9. – 2009. – Ст. 86, 88.
2. Узагальнення практики розгляду цивільних справ про самочинне будівництво судами Львівської області за 2005 рік – 1 півріччя 2008 року // Архів Апеляційного суду Львівської області. – Ст. 9.

УДК 347.214.2: 347.22.02

Мацюк Г. Р. Визнання права власності на самочинне будівництво

У статті аналізується правове регулювання набуття права власності на самочинне будівництво, наводиться правозастосовна практика щодо визнання права власності на самочинно збудовані об'єкти цивільних правовідносин.

Ключові слова: самочинне будівництво, легалізація самочинного будівництва, державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомості, введення в експлуатацію.

Мацюк А. Р. Признание права собственности на самовольную постройку

В статье анализируется правовое регулирование признания права собственности на самовольную постройку, приводятся примеры правоприменительной практики признания права собственности на самовольно построенные объекты гражданских правоотношений.

Ключевые слова: самовольное строительство, легализация самовольного строительства, государственная регистрация права собственности на объекты недвижимости, введение в эксплуатацию.

Hanna R. Matsyuk. Recognition of the acquiring an ownership of unauthorized construction

Legal regulation of acquiring an ownership of unauthorized construction is analyzed as well as law enforcement practice in relation to declaration of title to objects of civil matters, constructed in an unauthorized way are given in the present article.

Key words: unauthorized construction, authorization of unauthorized construction, state registration of ownership of real estate properties, setting into operation.

ОГОЛОШЕННЯ

IV Міжнародна науково-практична конференція «Економіко-правові дослідження у XXI ст.: практика застосування Господарського кодексу України та напрямки розвитку правового регулювання господарських відносин

IV Міжнародна науково-практична конференція «Економіко-правові дослідження у XXI ст.: практика застосування Господарського кодексу України та напрямки розвитку правового регулювання господарських відносин (до 7-ї річниці прийняття Господарського кодексу України)», буде проводитися на базі порталу www.hozpravo.com.ua Інституту економіко-правових досліджень НАН України (м. Донецьк) з 23 по 30 березня 2010 р.

Метою проведення цієї конференції є обговорення актуальних проблем удосконалення господарського, земельного, аграрного, екологічного, природоресурсного законодавства, дослідження взаємодії та взаємовпливу зазначених галузей законодавства з урахуванням новітніх досліджень у відповідних галузевих науках, усунення протиріч та гармонізація термінології і ін. Це є актуальним з огляду на необхідність активізації роботи з удосконалення норм Господарського кодексу України з урахуванням правозастосовної практики.

Головою Оргкомітету конференції є директор Інституту економіко-правових досліджень НАН України, академік НАН України В. К. Макутов, заступник голови – завідувач відділом економіко-правових проблем попередження економічних правопорушень Інституту кандидат юридичних наук О. О. Ашурков.

Оргкомітет вітає публікації доповідей як провідних вчених у галузі господарського права та процесу, інших юридичних наук, так і молодих науковців, студентів ВНЗ, які тільки-тільки роблять перші творчі кроки у юридичній науці.

Зв'язок з науковими дослідженнями у даній галузі. Для науки господарського права запропонована тематика завжди є актуальною та важливою. Інститутом не припиняється робота по формуванню пропозицій у відповідні Комітети Верховної Ради України щодо удосконалення окремих положень ГК України та інших актів господарського законодавства України.

Результати проведення конференції будуть заслухані на засіданні ученої ради Інституту економіко-правових досліджень НАН України, а матеріали, надані учасниками конференції, які відповідають висунути Оргкомітетом вимогам, будуть згруповані у збірці, видання якої планується випускати місяця після проведення конференції. Один примірник збірки буде надіслано поштою кожному автору (групі авторів) безкоштовно.

Вимоги до оформлення доповідей учасників стандартні, які звичайно висуваються ВАК до наукових статей. У зв'язку з цим, Оргкомітет переконливо просить уважно вчитувати надані роботи, звертати увагу на оформлення переліку використаних джерел відповідно до вимог ВАК, не використовувати автоматичні посилання та нумерацію.

Умови участі – на сайті www.hozpravo.com.ua у розділі «Конференції/Вимоги».