

ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ЮРИДИЧНОЇ ДОЛІ ОБ'ЄКТІВ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

Кількість справ, розглянутих судами апеляційної та касаційної інстанції про визнання прав на об'єкти самочинного будівництва, свідчить про те, що вже протягом тривалого періоду часу не зменшується кількість випадків здійснення будівництва суб'єктами цивільних правовідносин об'єктів нерухомості без отримання відповідного дозволу, без затвердженого проекту чи з істотним порушенням проекту, встановлених будівельних норм та правил.

У науковій літературі проблемі правового регулювання визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва не приділяється уваги у достатній мірі, про що свідчить відсутність наукових розробок, монографічної літератури, спеціальних досліджень з даної тематики. На жаль, поки що відсутні узагальнення аналізу судової практики з цієї категорії справ, що свідчить про негачну потребу проведення наукових досліджень у даній сфері для здійснення спроби часткового вирішення спірних питань у даній сфері.

Метою статті є визначення стану правового регулювання відносин, що виникають у зв'язку з проведенням самочинного будівництва, визначення об'єктів самочинного будівництва та дослідження їх юридичної долі (визнання прав на ці об'єкти чи відмову в їх визнанні у судовому порядку; зобов'язання провести перебудову чи знесення).

При дослідженні судового вирішення питання про визнання прав на об'єкти самочинного будівництва перед усім необхідно звернутися до нормативно-правової бази, що регулює відносини з будівництва, до якої належать: закони України «Про місцеве самоврядування в Україні» [1], «Про місцеві державні адміністрації» [2], «Про основи містобудування» [3], «Про планування і забудову територій» [4], «Про архітектурну діяльність» [5], «Про пожежну безпеку» [6], «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» [7], «Про охорону навколишнього природного середовища» [8], «Про екологічну експертизу» [9], «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за порушення у сфері містобудування» [10], «Про охорону культурної спадщини» [11], Земельний кодекс України [12], Типові регіональні правила забудови, затверджені Наказом Держбуду України від 10 грудня 2001 р. № 219 [13], та багато інших.

Як вже було зазначено, будівництво об'єктів нерухомості повинно здійснюватися згідно з вимогами чинного законодавства, державними стандартами, нормами та правилами, регіональними і місцевими правилами забудови, містобудівною та проектною документацією. Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань забудови та іншого використання територій, вибору, вилучення (викупу) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб приймаються в межах, визначених законом відповідно до місто-

будівної документації за погодженням з спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури. На території населеного пункту відповідною радою встановлюється режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб.

Стаття 376 Цивільного кодексу України [14] (далі — ЦК України) передбачає відповідальність за самочинне будівництво. Об'єкти нерухомості вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво, не набуває права власності на нього. 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.

Стосовно об'єкта самочинного будівництва слід зауважити, що на відміну від Цивільного кодексу УРСР, який регулював відносини, що виникали лише в результаті самочинного будівництва громадянами житлового будинку, господарських і побутових будівель та споруд, а також літніх садових будиночків, ЦК України визначає наслідки самочинного будівництва, що стосуються всіх суб'єктів і всіх видів будівель. Таким чином, можна зробити висновок, що до об'єктів самочинного будівництва законодавець відносить всі об'єкти нерухомості.

Види речей, що належать до категорії «нерухома річ», визначаються ст. 181 ЦК України, ст. 2 Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» [15], ст. 73 Закону України «Про нотаріат» [16], ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [17], а саме, як: будівлі, споруди, незавершене будівництво, квартира, приміщення, підприємство, його структурний підрозділ як цілісний майновий комплекс, а також інші споруди. Головна вимога, яка пред'являється до кваліфікації речей як нерухомих, — це те, що б вони не були за своєю природою тимчасовими та були пов'язані фундаментом з землею.

Щодо об'єкта нерухомості, який був самочинно побудований, чинне законодавство висуває вимогу для обов'язкового його наступного прийняття в експлуатацію після закінчення будівництва. Залежно від призначення об'єкта, наприклад такий, що призначений для проживання чи непризначений для проживання, державною приймальною комісією виявляється здатність будівлі до експлуатації для проживання людей, виявляються недоліки та дефекти будівництва, їх вплив на можливість нормального використання будівлі, про що складається акт. За загальним правилом не може бути прийнятий в експлуатацію об'єкт, який має суттєві дефекти та недоліки, збудований з порушенням затвердженого проекту, санітарно-будівельних норм тощо. У акті державної комісії дається оцінка якості проведених підрядних робіт та відповідність їх проекту. Акт підписується всіма членами комісії.

Об'єкт може бути прийнятий в експлуатацію тільки після виконання всіх будівельно-монтажних робіт згідно із проектом та після усунення недоліків.

Відповідно до ст. 182 ЦК України державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості є публічною і здійснюється відповідним органом. На виконання вимог ЦК 1 липня 2004 р. прийнято Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [18], яким врегульовано відносини у цій сфері. Відповідно до ч. 1 ст. 4 вищезазначеного Закону обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а також обмеження цих прав, а саме: право власності на нерухоме майно; інші речові права на чуже нерухоме майно: право володіння; право користування (сервітут); право постійного користування земельною ділянкою; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право користування нерухомим майном строком більше ніж один рік.

Акт державної комісії про приймання об'єкта і введення його в експлуатацію є однією з підстав для державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходиться у власності осіб. Також для первісної реєстрації житла і видачі свідоцтва про право власності на об'єкт нерухомого майна необхідно надати у БТІ акт про право власності чи рішення про відведення земельної ділянки для забудови.

Стосовно визначення юридичної долі об'єктів самочинного будівництва вважається, що за рішенням суду:

- може бути визнане право власності за особою, яка здійснила самочинне будівництво за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно;
- будинок підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок;
- 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.

Разом з тим, відповідно до ч. 4 ст. 376 ЦК України, якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

Необхідними умовами узаконення самочинно побудованих об'єктів є:

- відведення для цієї мети в установленому порядку забудовнику земельної ділянки;
 - відсутність заперечень з боку власника земельної ділянки;
 - відсутність порушення в результаті самочинної забудови прав інших осіб.
- У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтере-

сам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може прийняти 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.

У кожному випадку суддями приділяється увага дослідженню обставин та фактів, які свідчать про те, чи суперечить об'єкт самочинного будівництва суспільним інтересам (при цьому надається вирішальне значення позиції представників органів місцевої влади), чи порушує права інших осіб (у таких випадках вагоме значення має дослідження доказів наданих постраждалою стороною), чи істотно порушені будівельні норми та правила (що висвітлюється у висновках представників архітектурних управлінь) при відхиленні від затвердженого проекту.

При дослідженні зазначених обставин, при виявленні наявності порушень прав та інтересів осіб, судом може бути прийнято рішення про зобов'язання проведення перебудови об'єкта самочинного будівництва чи у разі неможливості проведення перебудови приймається рішення про знесення об'єкта. ЦК України закріплює правило, відповідно до якого знесення відбувається за рахунок суб'єкта, що здійснював таке будівництво.

Отже, визначаючи долю об'єкта самочинного будівництва, безумовно, судом враховуються всі обставини справи. Разом з цим потребує узагальнення аналіз судової практики щодо кожного з випадків визначення цивільно-правових наслідків об'єктів самочинного будівництва, чому буде приділена увага у наступних розробках у даній сфері.

Література

1. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. — 1997. — № 24. — Ст. 170.
2. Про місцеві державні адміністрації: Закон України від 9 квітня 1999 р. № 586-XIV (із змінами, внесеними згідно із законами) // Відомості Верховної Ради України. — 1999. — № 20–21. — Ст. 190.
3. Про основи містобудування: Закон України від 16 листопада 1992 р. № 2780-XII із змінами, внесеними згідно із законами // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 52. — Ст. 683.
4. Про планування і забудову територій: Закон України від 20 квітня 2000 р. № 1699-III // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 31. — Ст. 250.
5. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20 травня 1999 р. № 687-XIV (із змінами, внесеними згідно із Законом) // Відомості Верховної Ради України. — 1999. — № 31. — Ст. 246.
6. Про пожежну безпеку: Закон України від 17 грудня 1993 р. № 3745-XII (із змінами, внесеними згідно із законами) // Відомості Верховної Ради України. — 1994. — № 5. — Ст. 21.
7. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення: Закон України від

- 24 лютого 1994 р. № 4004-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1994. — № 27. — Ст. 218.
8. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. № 1264-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
9. Про екологічну експертизу: Закон України від 9 лютого 1995 р. № 45/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. — 1995. — № 8. — Ст. 54.
10. Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за порушення у сфері містобудування: Закон України від 14 жовтня 1994 р. № 208/94-ВР (із змінами, внесеними згідно із законами) // Відомості Верховної Ради України. — 1994. — № 46. — Ст. 411.
11. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 8 червня 2000 р. № 1805-ІІІ (із змінами, внесеними згідно із ЗК України і Законом) // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 39. — Ст. 333.
12. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
13. Паказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України № 219 від 10.12.2001 р. «Про затвердження Типових регіональних правил забудови», зареєстровано в Міністерстві юстиції України 3 січня 2002 р. за № 4/6292 // Комп'ютерна правова система «Нормативні акти України».
14. Цивільний кодекс України // Офіційний вісник України. — 2003. — № 11. — Ст. 461.
15. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності: Закон України від 3 березня 1998 р. № 147/98-ВР // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 34. — Ст. 228.
16. Про нотаріат: Закон України від 2 вересня 1993 р. № 3425-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1993. — № 39.
17. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10 квітня 1992 р. № 2269-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 30.
18. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-ІV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.

УДК 347.77

Р. С. Еннан

СУТНІСТЬ ПРАВА ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

У сучасному світі інтелектуальна, творча діяльність набуває дедалі більшого значення у найрізноманітніших сферах людської діяльності. Від того, наскільки значним є інтелектуальний потенціал суспільства і рівень його культурного розвитку, залежить успіх розв'язання посталих перед ним соціальних та економічних проблем.

В умовах постіндустріального суспільства провідну роль у системі суспільного поділу праці відіграє інтелектуальна, творча діяльність, яка перетворюється на визначальну силу формування та розвитку людської цивілізації. Інтелектуальна діяльність є однією з форм життєдіяльності людини, сутнісною основою процесу створення інтелектуального продукту та відтворення інтелектуального капіталу.

Наукові дискусії щодо визначення сутності та природи права інтелектуальної власності розпочалися ще у середині ХVІІІ ст. і тривають до сьогодні. Вивчення природи права інтелектуальної власності цікаве та актуальне не лише з теоретичної точки зору, а й з практичної, оскільки воно безпосередньо пов'язане із захистом права інтелектуальної власності.