

## ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА САМОЧИННО ЗБУДОВАНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО У ГОСПОДАРСЬКИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ: ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ

Аналізуються правові підстави визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, проблемні питання, які виникають при застосуванні правових норм, що регулюють дані правовідносини. Також розглядається судова практика з даного питання та надаються пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства.

**Постановка проблеми.** Розвиток економіки спричинив суттєве збільшення багатоманітності правовідносин, що не могло не відобразитись на зміні нормативної бази. Прийняття нових нормативно-правових актів покликано врегулювати правовідносини, що виникли відносно недавно. Зокрема, радянське цивільне законодавство не передбачало визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, що було зумовлено низкою чинників. Усе будівництво суворо контролювалось державними органами, територіальні громади не мали достатніх повноважень тощо.

Цивільний кодекс України (далі – ЦКУ), який вступив у дію з 01.01.2004 року, врегулював левову частку нових правовідносин, у тому числі він визначив долю об'єктів самочинного будівництва. Проте через суперечливість законодавства та неоднозначність судової практики такий спосіб захисту порушеного права, як визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, зазнає різкої критики серед суб'єктів господарських правовідносин та органів місцевого самоврядування, що і спричинило вибір даної теми дослідження.

**Ступінь наукової розробки проблеми.** Окремі аспекти визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно висвітлені Л.В. Карпенко, Т. Коташевською, Ю. Черкашиною та ін. Проте здійснені дослідження не розкрили всіх проблем, які виникають при застосуванні ст. 367 ЦКУ.

**Метою статті** є встановлення умов, за яких можливе визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, визначення проблем практичного застосування ст. 367 ЦКУ та виявлення шляхів їх подолання.

**Виклад основного матеріалу.** Позов про визнання права власності – це позадоговірна вимога власника майна про констатацію перед третіми особами факту наявності в нього права власності на спірне майно, не поєднане з конкретними вимогами про повернення майна або усунення інших перешкод, не пов'язаних з позбавленням володіння [1, с. 480].

Варто погодитись з Є.О. Харитоновим, який вважає, що позови про визнання права власності спрямовані на захист можливості здійснення права власності шляхом підтвердження в судовому порядку факту належності позивачу спірного майна на праві власності [2, с. 347].

Позов про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно є одним із різновидів позовів про визнання права власності.

Ч. 2 ст. 331 ЦКУ передбачено, що право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі [3].

Особливості визнання права власності на новостворене нерухоме майно визначено ч. 2 ст. 331 ЦКУ, яка передбачає, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Дана норма права нерозривно пов'язана зі ст. 375 ЦКУ, згідно з якою власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Власник земельної ділянки набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно. Право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. Правові наслідки самочинної забудови, здійсненої власником на його земельній ділянці, встановлюються ст. 376 цього Кодексу.

Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил (ч. 1 ст. 376 ЦКУ).

Отже, ознаками самочинного будівництва, у контексті ч. 1 ст. 376 ЦКУ, є: 1) будівництво на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети; 2) будівництво без належного дозволу; 3) будівництво без належно затвердженого проекту; 4) будівництво з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

При цьому будівництво буде самочинним за наявності лише однієї згаданої ознаки, а не їх сукупності.

Ознаки самочинного будівництва, наведені у ч. 1 ст. 376 ЦКУ, кореспондуються з положенням інших нормативно-правових актів, а саме: Закону України “Про основи містобудування” (ст. 22), Закону України “Про планування та забудову територій” (ст. ст. 24, 27, 28, 29), Закону України “Про архітектурну діяльність” (ст. 7).

Необхідно зазначити, що чинне законодавство не передбачає можливості визнання права власності на самочинне будівництво на самовільно зайнятих земельних ділянках. Більше того, самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними, а приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки (ч. ч. 1-2 ст. 212 Земельного кодексу України) [4].

Крім того, за самовільне зайняття земельних ділянок передбачена як адміністративна (ст. 53<sup>1</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушення) так і кримінальна (ст. 197<sup>1</sup> Кримінального кодексу України) відповідальність. Проте, як слушно відзначає О.А. Вівчаренко, треба чітко розрізняти самовільне зайняття земельної ділянки та використання земельної ділянки без належно оформлених правостановлюючих документів. В останньому випадку йдеться про самовільну експлуатацію земельної ділянки, тобто про випадки експлуатації земельної ділянки до одержання відповідного документа, які не пов’язані з порушенням права власності на земельну ділянку або користування нею [5, с. 84].

Умови, за яких на самочинне будівництво може бути визнано право власності, наводяться у ч. ч. 3, 5 ст. 376 ЦКУ. Так, ч. 3 ст. 376 ЦКУ передбачено, що право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнано 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, а відповідно до 5 ст. 376 ЦКУ, 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.

Необхідно звернути також увагу на ч. 4 ст. 376 ЦКУ, в якій зазначено, 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.

Системний аналіз положень ч. ч. 3-5 ст. 376 ЦКУ показує, що одним з головних моментів для визнання права власності на самочинне будівництво у судовому порядку є визнання або невизнання відповідачем (органом державної влади або місцевого самоврядування) позову. Це підтверджується, зокрема, ухвалою судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 07.11.2007 року, де вказано, що, відмовляючи в задоволенні позову, суд правильно виходив із того, що власником будинку та земельної ділянки є Алуштинська міська рада, яка заперечує проти визнання права власності за позивачем на самочинно побудоване ним приміщення, тому позов не може бути задоволений на підставі ч. ч. 2, 4 ст. 376 ЦКУ. Проте, треба мати на увазі, що, згідно з ч. 5 ст. 78 Господарського процесуального кодексу України (далі - ГПКУ), у разі визнання відповідачем позову господарський суд приймає рішення про задоволення позову за умови, що дії відповідача не суперечать законодавству або не порушують прав і охоронюваних законом інтересів інших осіб.

Також дискусійним є питання щодо того, як повинні застосовуватися положення ч. 3 ст. 376 ЦКУ та ч. 5 ст. 376 ЦКУ – окремо чи у системному зв’язку?

Однією із загальних вимог до форми нормативних актів є логічна послідовність. Зважаючи на цей критерій юридичної техніки, ч. 3 ст. 376 ЦКУ та ч. 5 ст. 376 ЦКУ повинні застосову-

ватись окремо, оскільки між згаданими нормами права існує ч. 4 ст. 376 ЦКУ, що визначає умови, за яких самочинне будівництво підлягає знесенню. Тобто законодавець у ч. 3 ст. 376 ЦКУ говорить про визнання права власності на самочинне будівництво, у ч. 4 ст. 376 ЦКУ йдеться про знесення самочинного будівництва, а ч. 5 ст. 376 ЦКУ знову ж таки визначає умови, за яких можливе визнання права власності на самочинне будівництво.

Якщо ж ч. 3 ст. 376 ЦКУ та ч. 5 ст. 376 ЦКУ необхідно застосовувати у системному зв'язку, то доречним було б ч. 5 ст. 376 ЦКУ доповнити ч. 3 ст. 376 ЦКУ, або ж ч. 5 ст. 376 ЦКУ вважати ч. 4 ст. 376 ЦКУ.

Стилістичний аналіз ч. 3 ст. 376 ЦКУ та ч. 5 ст. 376 ЦКУ також свідчить про окреме застосування згаданих норм права, тому що ч. 5 ст. 376 ЦКУ є загальною нормою, у той час як ч. 3 ст. 376 ЦКУ є спеціальною нормою.

Отже, ми вважаємо, що існування ч. 3 ст. 376 ЦКУ та ч. 5 ст. 376 ЦКУ у теперішній редакції дає всі підстави стверджувати про окреме застосування цих положень.

Як зазначено вище, законодавець визначив чотири ознаки, за якими будівництво може бути визнано самочинним. Проте визнання права власності на самочинне будівництво можливе лише за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно, про що зазначив Вищий господарський суд України у п. 3.2 Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами [6].

У зв'язку з наведеним виникає питання: чи необхідне дотримання інших умов (наявність дозволу та належно затвердженого проекту, дотримання будівельних норм і правил)? Ми вважаємо, що так. Але ж це неможливо. І ось чому.

Згідно зі ст. 29 Закону України "Про планування та забудову територій", дозвіл на виконання будівельних робіт – це документ, який засвідчує право замовника та підрядника на виконання підготовчих (якщо підготовчі роботи не були виконані раніше відповідно до дозволу на виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж і споруд. Дозвіл на виконання будівельних робіт надається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю. Замовник і підрядник для одержання дозволу на виконання будівельних робіт подають до відповідної інспекції державного архітектурно-будівельного контролю письмову заяву, до якої від замовника будівництва додаються такі документи: документ,

що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або договір суперфіцію; проектна документація на будівництво, погоджена та затверджена в порядку, визначеному законодавством; відомості про здійснення авторського і технічного нагляду тощо.

Проте, як зазначено вище, земельна ділянка надається під уже збудоване приміщення, що унеможлиблює отримання дозволу до отримання земельної ділянки під будівництво.

Це саме стосується і належно затвердженого проекту.

У науково-практичному коментарі Цивільного кодексу України, наводиться думка про те, що зазначена норма (ч. 3 ст. 376 ЦКУ – виділено автором) спрямована на захист прав та інтересів особи-збудовника, самочинність будівництва якої полягає саме в будівництві нерухомого об'єкта на земельній ділянці, що не призначена для цієї мети, але з дотриманням усіх будівельних, санітарних, пожежних та інших норм [7, с. 525].

Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України (ч. 3 ст. 20 Земельного кодексу України). Порядок зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 року №502. Однак цей порядок передбачає зміну цільового призначення лише щодо земельних ділянок, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, що підтверджується державним актом. Це впливає зі змісту п. 12 згаданого Порядку, який визначає, що рішення сільської, селищної, міської ради або відповідного органу виконавчої влади про зміну цільового призначення земельної ділянки є підставою для оформлення громадянину або юридичній особі державного акта на право власності на земельну ділянку зі зміненним цільовим призначенням.

Отже, невизначеним залишається питання, як бути із земельними ділянками, наданими в оренду землекористувачам.

Ще одним проблемним питанням є самочинне здійснення реконструкції, адже ч. 3 ст. 376 ЦКУ регламентує виключно самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети.

Здійснення реконструкції також передбачає обов'язкову наявність належно затвердженого проекту, адже відповідно до ч. 1 ст. 28 Закону України "Про планування та забудову територій",

проектна документація на будівництво об'єктів містобудування розробляється згідно з вихідними даними на проектування з дотриманням вимог державних стандартів, норм і правил, регіональних і місцевих правил забудови та затверджується замовником в установленому законом порядку.

Вищий господарський суд України, переглядаючи рішення суду першої інстанції про визнання права власності на самочинно реконструйоване приміщення, постановою №9/118/09 від 18.02.2010 року зазначив таке.

Судом першої інстанції встановлено, що позивачем не були порушені умови ст. 25 Закону України "Про оренду землі" стосовно отримання від орендодавця письмової згоди на будівництво нових об'єктів на орендованій земельній ділянці, оскільки позивачем була здійснена лише внутрішня реконструкція, саме в межах існуючої будівлі позивачем і було здійснено реконструкцію та переобладнання нерухомого майна. Веранда літ. А -1 була добудована лише до другого поверху та тримається на стовпах, що підтверджується фотознімками, доданими до висновку експерта Регіональної торгово-промислової палати Миколаївської області від 19.08.2009 року №120-1357. Отже, добудована веранда не пов'язана фундаментом із землею та не займає земельну ділянку.

Судом першої інстанції встановлено, що будівництво не порушує права інших осіб, земельна ділянка надана позивачу на умовах оренди, самочинне будівництво в подальшому погоджене з Управлінням містобудування та архітектури виконкому Миколаївської міської ради, про що свідчить лист від 11.08.2009 року №17-2745.

Враховуючи, що здійснена позивачем самочинна реконструкція не порушує права чи охоронюваних законом інтересів інших осіб, а позовні вимоги ґрунтуються на вимогах закону, тому суд першої інстанції дійшов правомірного висновку, що позовні вимоги підлягають задоволенню [8].

Необхідною умовою для визнання права власності на самочинне будівництво є наявність відповідача у справі та спору між сторонами, оскільки: підприємства, установи, організації, інші юридичні особи (у тому числі іноземні), громадяни, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності, мають право звертатися до господарського суду згідно з встановленою підвідомчістю господарських справ за захистом своїх порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів (ч. 1 ст. 1 ГПКУ); ст. 21 ГПКУ передбачає, що сторонами в судовому

процесі - позивачами і відповідачами - можуть бути підприємства та організації, зазначені у статті 1 цього Кодексу, відповідачами є підприємства та організації, яким пред'явлено позовну вимогу; господарський суд порушує справи за позовними заявами (ч. 1 ст. 2 ГПКУ).

Отже, відсутність спору між сторонами призводить до відмови у задоволенні позову.

Насамкінець зазначимо, що існування такого способу захисту прав і законних інтересів судом, як визнання права власності на самочинне будівництво, необґрунтоване, оскільки суд перебирає на себе повноваження Державної архітектурно-будівельної інспекції України, яка здійснює заходи щодо державного архітектурно-будівельного контролю для забезпечення під час забудови територій, розміщення і будівництва об'єктів архітектури додержання суб'єктами архітектурної діяльності затвердженої містобудівної та іншої проектною документації, місцевих правил забудови населених пунктів, вимог вихідних даних, а також захист прав споживачів будівельної продукції. У зв'язку з наведеним, доречно думка Л.В. Карпенка, який вважає, що у справах про визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва у разі виникнення потреби у спеціальних знаннях призначаються комплексні судові експертизи (будівельно-технічна, санітарно-екологічна, пожежно-технічна, електротехнічна експертиза, експертиза з охорони праці та промислової безпеки) [9, С. 49].

Проте, на нашу думку, ч. ч. 3, 5 потрібно виключити зі ст. 376 ЦКУ, надавши право розгляду заяв про визнання права власності на самочинне будівництво Державній архітектурно-будівельній інспекції України й органам місцевого самоврядування (органам виконавчої влади). До суду ж варто оскаржувати лише дії або бездіяльність Державної архітектурно-будівельної інспекції України й органів місцевого самоврядування (органів виконавчої влади) при вирішенні згаданих заяв. Такий приклад уже мав місце, коли Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України" №3201-IV від 15.12. 2005 року виключено ч. 4 ст. 331 ЦКУ, яка передбачала, що за заявою заінтересованої особи суд може визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною.

Підсумовуючи наведене, можна прийти до таких **висновків**: 1. Чинне законодавство не передбачає можливості визнання права власності на самочинне будівництво на самовільно зайня-

тих земельних ділянках. 2. Положення ч. 3 ст. 376 ЦКУ та ч. 5 ст. 376 ЦКУ повинні застосовуватись окремо. 3. Необхідно умовою для визнання права власності на самочинне будівництво є наявність відповідача у справі та спору між сторонами. 4. Потрібно виключити ч. ч. 3, 5 ст. 376 ЦКУ, надавши право розгляду заяв про визнання права власності на самочинне будівництво, Державній архітектурно-будівельній інспекції України та органам місцевого самоврядування (органам виконавчої влади).

### Список літератури

1. Гражданское право. Учебник. Часть 1. Издание третье, переработанное и дополненное. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – 632 с.  
2. Харитонов Є.О., Харитонova О.І., Старцев О.В. Цивільне право України : Підручник. – Вид. 2, перероб. і доп. – К.: Істина, 2009. – 816 с.  
3. Цивільний кодекс №435-IV від 16.01.2003 року. – України Офіційний вісник України. – 2003. – №11 (28.03.2003). – ст. 461.

4. Земельний кодекс України №2768-III від 25.10.2001 року. – Офіційний вісник України. – 2001. – № 46 (30.11.2001). – ст. 2038.

5. Вівчаренко О.А. Земельна ділянка як предмет правового захисту // Вісник господарського судочинства. – 2009. – №5. – с. 80-87.

6. Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами від 01.01.2010 року // Вісник господарського судочинства. – 2010. – №1.

7. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. Я.М. Шевченко. – К.: Ін Юре, 2004. – 704 с.

8. Постанова Вищого господарського суду України №9/118/09 від 18.02.2010 року. – [http://arbitr.gov.ua/docs/28\\_2684303.html](http://arbitr.gov.ua/docs/28_2684303.html) (дата перегляду 06.07.2010 року).

9. Карпенко Л.В. Предмет доказування у справі про визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва // Вісник господарського судочинства. – 2010. – №3. – С. 46-50.

Стаття надійшла до редколегії 31 травня 2010 року.

Рекомендована до опублікування у «Віснику» членом редколегії О.В. Гетманцевим.

*A.A. Butirskiy*

### **Confession of right of ownership on the arbitrary built real estate in economic legal relationships: problems of application**

#### **Summary**

Legal basis of the confession of ownership are analysed In article on without permission built real estate, problem-solving questions, which appear when using the legal rates, which adjusts the data a legal relations. Also judicial practice is analysed in article on given to question and are given offers for improvements acting legislation.

*A.A. Бутырский*

### **Признание права собственности на самовольно построенное недвижимое имущество в хозяйственном правоотношении: проблемы применения**

#### **Аннотация**

Анализируются правовые основания признания права собственности на самовольно построенное недвижимое имущество, проблемные вопросы, которые возникают при применении правовых норм, которые регулирует данные правоотношения. Рассматривается судебная практика по данному вопросу и подаются предложения относительно усовершенствования действующего законодательства.