

ТРОХИ ПРО ПИТАННЯ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА*Селебинка Ю. В.,**студент II курсу юридичного факультету
Ужгородського національного університету*

Актуальність цього питання на диво проста: багато хто здійснює будівництво з порушенням норм чинного законодавства. А зараз трохи детальніше.

Почнемо з визначення самого поняття «самочинне будівництво», яке закріплено у ч. 1 ст. 376 ЦК України: 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 відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Логічно, що в такому випадку особа, яка здійснила самочинне будівництво не набуває на нього права власності, не може воно виникнути і в його спадкоємців. У цій же статті закріплено заходи, які застосовуються щодо об'єкту самочинного будівництва: визнання права власності на нього, проведення перебудови. Якщо ж обставини не дозволяють здійснити ці дії, то ця незаконна будівля підлягає знесенню [1, С. 96]. Також, окрім цієї статті, суди, вирішуючи справи щодо самочинного будівництва, повинні керуватися положеннями законодавства України про містобудування, яке складається, зокрема, із Конституції України, відповідних положень ЦК, Земельного кодексу України, законів України від 16 листопада 1992 року № 2780-XII «Про основи містобудування», від 20 травня 1999 року № 687-XIV «Про архітектурну діяльність», від 25 грудня 2008 року № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», від 19 червня 2003 року № 963-IV «Про державний контроль за використанням та охороною земель», та інших нормативно-правових актів, що видаються на їх виконання, з дотриманням яких повинно здійснюватися будівництво об'єктів нерухомості. Застосування цих нормативних актів повинно здійснюватися із дотриманням вимог про дію актів цивільного законодавства у часі. Виключно цій темі присвячено Постанову № 6 від 30.03.2012 Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про практику застосування судами ст. 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» [2, С. 1]. Також самочинне будівництво згадується у таких актах: Постанова № 5 від 07.02.2014 Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і

кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» [3, С. 1]; Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ № 24-150/0/4-13 від 28.01.2013 «Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав» [4, С. 1].

Можна зустріти у відповідній літературі різні види (або категорії) справ про самочинне будівництво. Зокрема, перша – справи про: визнання права власності на самочинне будівництво; знесення самочинного будівництва; оскарження дозвільних документів на добудову; зобов'язання звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок [5, С. 1]. Друга – справи про:

- 1) визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно власником земельної ділянки;
- 2) визнання права власності на самочинно збудоване майно на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснила самочинне будівництво;
- 3) відшкодування витрат на будівництво, здійснене на земельній ділянці, яку особі не було відведено;
- 4) знесення самочинно збудованого нерухомого майна;
- 5) зобов'язання особи, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, провести відповідну перебудову;
- 6) стягнення витрат, пов'язаних із приведенням земельної ділянки до попереднього стану [2, С. 1].

Практична сторона цього питання така: що ж робити із самочинною будовою? Якщо дивитися тільки у ЦК України, то все просто і зрозуміло, тому що передбачено 2 випадки визнання права власності на таку будівлю:

- 1) 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 (ч. 3 ст. 376 ЦК);
- 2) 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 (ч. 5 ст. 376 ЦК) [1, С. 97].

Але в житті не все то й так легко. Справа в тому, що обставини цих справ є різноманітними, для здійснення будівництва передбачено великий перелік дозволів та інших документів, які у тій чи іншій кількості залучені до кожної справи. Відповідно суд повинен всі ці папірці дослідити, вивчити від А до Я. Тому говорити чітко про випадки, коли визнається право власності на самочинне будівництво можна з обмовкою, що це все дуже узагальнено. Згідно з вимогами ст.

376 ЦК право на звернення до суду з позовом про знесення або перебудову самочинно збудованого об'єкта нерухомості мають як органи державної влади, так і органи місцевого самоврядування. У випадках порушення прав інших осіб право на звернення до суду належить і таким особам за умови, що вони доведуть наявність порушеного права (ст. 391 ЦК), а також власнику (користувачу) земельної ділянки, якщо він заперечує проти визнання за особою, яка здійснила самочинне будівництво на його земельній ділянці, права власності на самочинно збудоване нерухоме майно (ч. 4 ст. 376 та ст. 391 ЦК) [2, С. 1]. Відповідачем у справі про визнання права власності на самочинне будівництво є, зазвичай, відповідна (сільська, селищна, міська) рада, до компетенції якої належить вирішення питань щодо розпорядження землями відповідних територіальних громад, передачі земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності (ст. 8 – 12 ЗК України); вирішення питання вибору, вилучення (викупу) земельних ділянок, надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування; вирішення питання щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій (ст. 12 Закону України «Про планування і забудову територій») [5, С. 1]. Ст. 376 ЦК не застосовується при вирішенні справ за позовами:

1) про визнання права власності на самочинно переобладнані квартири в багатоквартирних будинках різних житлових фондів, оскільки такі правовідносини врегульовано іншими нормами законодавства, зокрема ст. 383 ЦК та відповідними нормами ЖК України щодо власників квартир;

2) про визнання права власності на самочинно збудовані тимчасові споруди;

3) про визнання права власності на самочинно збудовані приналежності до основної речі (ганок, веранда, мансарда тощо) [2, С. 1].

Якщо спір про визнання права власності на переобладнання та перепланування пов'язаний з облаштуванням балкону на фундаменті, то такі роботи не може бути визнано переплануванням, оскільки вони мають ознаки самочинного будівництва, а тому слід керуватися нормами ст. 376 ЦК [4, С. 6]. Для прийняття рішення в матеріалах справи повинні бути надані відповідні висновки: технічний висновок про відповідність виконаних робіт будівельним нормам і правилам, висновок про відповідність перепланування санітарно-епідеміологічним вимогам, пропонованим до будинків і приміщень, і правилам пожежної безпеки. Залежно від обставин справи, підлягають поданню висновки ще й інших служб. Про справи про самочинне

будівництво можна говорити дуже довго. Всі вони зводяться до таких тез: не привів до ладу документацію, і тепер це вилазить боком; будівля знаходиться на чужій ділянці, а її власник не дуже від цього в захваті тощо. Але з-поміж цих справ є і цікаві. Так, трапляються у судовій практиці такі спори, які не інакше як безпредметними назвати не можна. До судів звертаються з позовами про визнання права власності фактично за відсутності предмета спору, коли права позивача ніким не оспоруються. Зокрема, позивач використовує судовий порядок визнання права власності на самочинне будівництво, для того щоб не дотримуватися встановленого порядку одержання дозволу на будівництво та іншої дозвільної документації. Ці позивачі вважають, що дешевше право власності на будівлю отримати через суд, а не нормальним, не судовим, шляхом. У зв'язку з цим, треба не забувати, що кожна особа має право на захист свого цивільного права лише, підкреслимо, лише в разі його порушення (ч. 1 ст. 15 ЦК України, ст. 3 ЦПК України). Тому суди при розгляді справ про визнання права власності на самочинне будівництво повинні належним чином перевіряти, чи було питання оформлення права власності на самочинне будівництво предметом розгляду компетентного державного органу. З цим пов'язана така теза: суд не може замінити органи, на які покладені обов'язки по видачі дозволів на будівництво й узгодженню забудови, визнання права власності на самочинне будівництво в судовому порядку повинне залишатися винятковим способом захисту права. В такому разі судам доцільно з'ясувати чи звертався позивач до компетентних органів з питання узаконення самочинного будівництва, чи було відмовлено компетентними органами у вирішенні зазначеного питання. Ще одним цікавим казусом є залучення відповідачем за позовом про визнання права власності на самочинне будівництво БТІ. При цьому місцеві загальні суди не звертають уваги на те, що повноваження з прийняття в експлуатацію самовільних будівель не є компетенцією БТІ [5, С. 1]. Необхідно також зазначити ще такі моменти. Згідно зі ст. 376 ЦК право власності за набувальною давністю на об'єкт самочинного будівництва не може бути визнано судом, тому що цією нормою передбачено особливий порядок набуття права власності на нерухоме майно, що збудоване або будується на земельній ділянці, не відведеній для даної мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотним порушенням будівельних норм і правил [3, С. 1]. Також враховуючи, що за загальним правилом особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього, строк позовної давності на вимоги про проведення перебудови самочинно збудованого чи такого, що будується, житлового будинку, прибудови до нього, будівлі, споруди чи іншого нерухомого майна, а також про знесення таких об'єктів не вважається пропущеним

незалежно від тривалості часу, який минув після закінчення чи початку будівництва [2, С. 1].

Грубим порушенням судової процедури розгляду позовів про визнання права власності на самочинне будівництво є об'єднання в одне провадження вимог, які підлягають розгляду за правилами різних видів судочинства. Такий прецедент трапився у Кіровограді у 2010 році, коли Ленінградський районний суд м. Кіровограда у справі про визнання незаконними та скасування дозволу на прибудову, заборону будівництва та зобов'язання приведення земельної ділянки до відповідного стану відмовив у задоволенні позову жителям багатоквартирного будинку, мотивуючи це тим, що не було позивачами доведено, що їх права порушені рішенням компетентних органів місцевого самоврядування, які надали дозвіл № 3298 від 12 липня 2006 року, на реконструкцію та прибудову квартири № 29 по вул. К.Маркса м. Кіровограда, що належить відповідачу. Суд апеляційної інстанції скасував цю частину рішення, тому що ст. 16 ЦПК України не дозволяє об'єднання в одне провадження вимог, які підлягають розгляду за правилами різних видів судочинства. Дана ж вимога підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства [5, С. 1]. Наостанок варто згадати про методичний посібник-пам'ятку на тему «Способи узаконення самочинного будівництва», виданого головним управлінням юстиції у Дніпропетровській області. У ньому вказано спосіб узаконення шляхом здачі такого об'єкту в експлуатацію [6, С. 3].

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України : *за станом на 10 вер. 2013 р.* / Верховна Рада України. — Офіц. вид. — К.: «Центр учбової літератури», 2013 – 320 с.;
2. Постанова № 6 від 30.03.2012 «Про практику застосування судами ст. 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» [Електронний ресурс] / Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ // Офіційна сторінка Верховної Ради України — 2012. — С. 1. — Режим доступу до джерела: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12>;
3. Постанова № 5 від 07.02.2014 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» [Електронний ресурс] / Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ // Офіційна сторінка Верховної Ради України — 2014. — С. 1. — Режим доступу до джерела : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14#Find>;

4. Лист № 24-150/0/4-13 від 28.01.2013 Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав [Електронний ресурс] / Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ // — 2013. — С. 1.
5. Узагальнення судової практики вирішення цивільних справ про усунення перешкод у користуванні будинками і земельними ділянками в зв'язку із самочинним будівництвом у 2010 році [Електронний ресурс] / С. Є. Фомічов // — 2013. — С. 1. — Режим доступу до джерела : <http://kra.court.gov.ua/sud1190/150/1535/>;
6. Методичний посібник-пам'ятка «Способи узаконення самочинного будівництва» [Електронний ресурс] / Головне управління юстиції у Дніпропетровській області // — 2012. — С. 1.