

УДК 347.233.14

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ СУДОВОГО ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА САМОЧИННО ПОБУДОВАНІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

SOME FEATURES OF THE JUDICIAL PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS TO ILLEGALLY BUILT IMMOVABLE PROPERTY

Цуріков М.О.,

*кандидат юридичних наук,
фахівець першої категорії науково-дослідного інституту правознавства
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого
заступник директора
Харківського міського бюро технічної інвентаризації
з адміністративно-правової роботи*

Стаття присвячена розгляду актуальних питань судового захисту права власності на самочинно побудовані об'єкти нерухомого майна. Автором висвітлено особливості проведення державної реєстрації права власності на зазначені об'єкти нерухомості, визначено необхідність прийняття їх в експлуатацію перед проведенням державної реєстрації прав. Досліджено правову природу рішення суду про визнання права власності на самочинно побудовані об'єкти нерухомості.

Ключові слова: судовий захист, речові права, державна реєстрація, нерухоме майно, прийняття в експлуатацію.

Статья посвящена рассмотрению актуальных вопросов судебной защиты права собственности на самовольно построенные объекты недвижимого имущества. Автором освещены особенности проведения государственной регистрации права собственности на приведенные объекты недвижимости, доказана необходимость принятия их в эксплуатацию перед проведением государственной регистрации права собственности. Исследована правовая природа решения суда о признании права собственности на самовольно построенные объекты недвижимости.

Ключевые слова: судебная защита, вещные права, государственная регистрация, недвижимое имущество, принятие в эксплуатацию.

The article is devoted to the actual issues of legal protection of property rights to illegally built immovable things. The author elucidates the features of procedure of right registration on this type of immovable property and proves the necessity of its acceptance into service prior to the moment of rights registration. The legal nature of the court's decision on the recognition of ownership of illegally built properties is researched.

Key words: judicial protection, property rights, right registration, real estate, acceptance into service.

Незважаючи на багатовікову історію розвитку державних утворень та юридичних конструкцій, судовий захист на сьогоднішній день залишається одним із найефективніших способів захисту цивільних прав та законних інтересів, що підтверджується визнанням судової гілки влади й інституту судового захисту навіть тоталітарними режимами країн світу.

Водночас у приватноправових відносинах судовий захист відіграє особливу роль через те, що досить часто він є єдиним й останнім способом для громадян відновити свої порушені права.

Досить поширеною судовою формою захисту є й у сфері речових прав на нерухоме майно, а також їх державної реєстрації. Більше того, незважаючи на те, що формально інститут державної реєстрації речових прав на нерухомість було започатковано на початку 90-х років ХХ століття, досі певні питання практики правозастосування не знайшли однозначного вирішення ані в практичній площині, а ні на сторінках наукової літератури, що, безумовно, надає

їм актуальності. Зокрема, йдеться про питання проведення державної реєстрації права власності на підставі рішення суду про визнання права власності на новозбудоване або реконструйоване нерухоме майно за фізичною або юридичною особою.

Науковим розглядом питань захисту цивільних прав та законних інтересів займалися такі вчені-юристи: О.І. Антонюк, В.І. Борисова, В.П. Грибанов, А.В. Венедиктова, Ю.С. Гамбаров, В.В. Галунько, І.О. Дзера, І.В. Жилінкова, О.С. Йоффе, А.В. Коновалова, І.О. Покровський, В.Є. Рубаник, А.П. Сергєєв, Р.М. Сидельников, О.Ю. Скворцов, Є.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Я.М. Шевченко, П.В. Щенникова, В.Л. Яроцький та інші.

Метою статті є розгляд особливостей судового захисту речових прав на нерухоме майно в частині виконання рішення суду про визнання права власності на самочинно побудовані об'єкти.

Рішення судів, що набрали законної сили, є підставою для проведення державної реєстрації від-

повідних прав та обмежень відповідно до статті 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також підпункту 10 пункту 37 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868 [1, ст. 19; 2, ст. 37].

Водночас сучасна практика правозастосування вимагає відповіді на два взаємопов'язані питання. Перше – чи необхідно особі, яка подає документи для проведення державної реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно до органу державної реєстрації прав, зокрема, подавати й документ, що посвідчує прийняття завершеного будівництвом об'єкта нерухомості в експлуатацію за умови, що право власності на такий об'єкт визнано рішенням суду. Друге – чи потрібно такій особі подавати до органу державної реєстрації прав, зокрема, документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку, на якій розташований відповідний об'єкт нерухомості. Обидва питання, як ми зазначили, є взаємозалежними і, фактично, стосуються так званої «легалізації» самочинного будівництва. Для того щоб побудувати наше дослідження більш логічно та послідовно, пропонуємо розпочати з першого питання, тобто того, що стосується прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта нерухомого майна.

Перш за все слід визначити, що за визначенням, яке міститься в частині 1 статті 376 Цивільного кодексу України (далі – 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.

Крім того, відповідно до частини 7 зазначеної статті ЦК України у випадку 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 із приведенням земельної ділянки до попереднього стану [3, ст. 376].

Наведені положення свідчать про те, що відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування безпосередньо зацікавлені у прийманні участі в судовому розгляді через те, що вони можуть бути або власниками земельної ділянки, на якій проводиться самочинне будівництво, або ж є

спеціальними органами влади, до відання яких входить прийняття в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів нерухомого майна. Враховуючи наведене, суд під час розгляду відповідних справ має розглянути питання участі зазначених суб'єктів у судовому засіданні.

Що ж стосується наслідків розгляду відповідних справ, то існує досить широко поширена судова практика, коли рішеннями судів визнається право власності на самочинно побудоване нерухоме майно, нерухоме майно за відсутності у забудовника речового права на земельну ділянку або ж без прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна. Крім того, останнім часом все частіше з'являються рішення судів, у резолютивній частині яких суд визнає за забудовником або іншою особою, яка здійснювала самочинне будівництво, право власності на відповідний об'єкт нерухомого майна, одночасно визнаючи його таким, що не підлягає прийняттю в експлуатацію.

Коли таке рішення суду набуває чинності, відповідна особа звертається до органу державної реєстрації прав за проведенням державної реєстрації права власності і при цьому відмовляється подавати такому органу документ, що свідчить про наявність у неї речового права на земельну ділянку, та документ, що свідчить про прийняття завершеного будівництвом об'єкта в експлуатацію. Зазначена ситуація в результаті і викликає труднощі.

Слід звернути увагу на одну досить важливу обставину, а саме те, що стосується причин звернення до суду із позовом про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт нерухомого майна.

Так, у загальному вигляді порядок оформлення права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна проходить три стадії: 1) набуття та оформлення речового права на земельну ділянку, на якій планується здійснювати будівництво; 2) прийняття новозбудованого об'єкта нерухомого майна в експлуатацію; 3) проведення державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна. Логіка такої послідовності дій обумовлена виключно положеннями законодавства та необхідністю створення гарантій дотримання прав учасників правовідносин під час будівництва об'єктів нерухомості, в тому числі потенційних власників відповідних об'єктів. Зокрема, прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта нерухомого майна може бути здійснено, якщо в особи, яка здійснює будівництво, є речове право на земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво (статті 29 та 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [4, ст. 29, 30], пункт 29 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 461 [5, ст. 29], пункт 3.1 Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу

на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 19 березня 2013 року № 95, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 15 квітня 2013 року за № 612/23144 [6, ст. 3.1]). При цьому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» чітко встановлено, що у випадку, коли законодавством передбачено прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна, державна реєстрація речових прав на такий об'єкт проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку [1, ст. 5].

Що ж стосується можливих причин звернення до суду із позовом про визнання права власності на об'єкт нерухомого майна, то основною з них може бути відмова компетентних органів від прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна, адже до стадії державної реєстрації відповідна особа поки що не дійшла.

У зазначеному ракурсі слід звернути увагу на деякі обставини, що допоможуть нам дати відповідь на порушені питання.

1. Відповідно до абзацу 2 статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України [7, ст. 19].

2. Відповідно до традиційного поділу влади в розвинутих державах на три гілки (законодавчу, виконавчу та судову) кожна гілка влади виконує свої функції, у зв'язку із чим функцією суду є відправлення судочинства шляхом застосування норм права. Водночас у межах зазначеного поділу, а також у реаліях положень вітчизняних нормативно-правових актів суд не наділений повноваженнями здійснювати нормотворчість і відноситься до інститутів правозастосування [8, с. 78-79].

3. Аналіз положень чинного законодавства, зокрема Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (статті 31, 32, 38, 39) [4, ст. 31, 32, 38, 39] та Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 461 [5, ст. 25, 27] дають змогу стверджувати, що однією з функцій прийняття об'єкта в експлуатацію є посвідчення відповідності об'єкта нерухомого майна проектній документації та вимогам державних будівельних норм, стандартів і правил.

4. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється органами державного архітектурно-будівельного контролю (стаття 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

5. Останнім часом судова практика у справах про оскарження дій чи бездіяльності органів державної влади або місцевого самоврядування будується з урахуванням принципу невтручання в дискреційні

повноваження органів влади. У результаті цього на рівні рішень Вищого адміністративного суду України декларується неможливість суду піднімати органи державної виконавчої влади і зобов'язувати відповідних суб'єктів владних повноважень вчиняти ті чи інші дії, наприклад, приймати об'єкти в експлуатацію або проводити державну реєстрацію речових прав на них. Як результат, рішення судів першої та апеляційної інстанції в частині зобов'язання вчиняти такі дії скасовуються, а максимальною межею впливу вважається можливість зобов'язати відповідного суб'єкта повторно розглянути відповідні документи з урахуванням відповідного рішення адміністративної юрисдикції [9].

6. Відповідно до пункту 10 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 461, у випадку, коли на самочинно збудоване нерухоме майно визнано право власності за рішенням суду, воно приймається в експлуатацію згідно із цим Порядком.

Враховуючи наведене, можна стверджувати, що положеннями чинного законодавства суд не наділений повноваженнями приймати в експлуатацію об'єкти нерухомого майна, у зв'язку із чим не може підняти відповідні органи виконавчої влади під час здійснення ними владних повноважень. У зв'язку із цим самочинно збудовані об'єкти нерухомого майна, які не були прийняті в експлуатацію органами державного архітектурно-будівельного контролю і права на які визнано рішенням суду, підлягають прийняттю в експлуатацію в порядку, передбаченому положеннями законодавства.

Крім того, слід зазначити, що прийняття завершеного будівництвом об'єкта нерухомого майна в експлуатацію є завершальним етапом офіційного визнання його таким, будівництво якого завершене. До цього часу об'єкт нерухомого майна може мати статус незавершеного будівництва, а після завершення будівництва статус нерухомого майна є неофіційним до тих пір, доки відповідний факт не буде посвідчений суб'єктом, який здійснює прийняття об'єкта в експлуатацію. Враховуючи наведене, у випадку, коли заявникові було відмовлено у прийнятті об'єкта в експлуатацію, такий об'єкт офіційно не вважається об'єктом нерухомого майна, будівництво якого завершилося. У зв'язку з цим суд, визнаючи право власності на самочинне будівництво, яке не було прийнято в експлуатацію у порядку, встановленому положеннями законодавства, тим самим перебирає на себе відразу дві функції органів державного архітектурно-будівельного контролю – визнає об'єкт нерухомості таким, будівництво якого завершене, а також встановлює його відповідність будівельним нормам та стандартам.

Якщо ж суд у своєму рішенні ще й встановлює, що об'єкт нерухомого майна не підлягає прийняттю в експлуатацію, фактично він цілеспрямовано визнає необхідність свідомого ігнорування відповідних положень законодавства, адже такі обставини можуть встановлювати в межах своїх повноважень лише ор-

гани державного архітектурно-будівельного контролю, а також органи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно під час розгляду заяв про державну реєстрацію прав. Відповідні висновки можуть бути зроблені лише в межах розгляду справи, яка виникла у зв'язку з наявністю спору про право, і відповідачем за якою є органи державної реєстрації прав, які своїми діями перешкоджають реалізації речових прав на нерухоме майно відповідному суб'єкту. Адже якщо відповідні вимоги будуть поставлені у справах, в яких відповідачем є органи державного архітектурно-будівельного контролю, і при цьому особа до її розгляду не зверталася до органів державної реєстрації прав, то в такому разі спір про право відсутній як такий, адже останньою стадією оформлення речових прав на новостворену нерухомість є їх державна реєстрація. Враховуючи те, що особа вважає, що об'єкт нерухомості не підлягає прийняттю в експлуатацію, і при цьому викликає до суду в якості відповідача органи державного архітектурно-будівельного контролю, можна зробити висновок, що вона свідомо визнає факт необхідності такого прийняття і робить спроби маніпулювати судом, оскільки в іншому випадку вона б оминала стадію прийняття в експлуатацію і після завершення будівництва зверталася б до органів державної реєстрації прав за проведенням реєстрації права власності.

Крім того, встановлення факту наявності або відсутності необхідності прийняття в експлуатацію відповідного об'єкта нерухомого майна може проводитися виключно в межах адміністративного судочинства, предметом розгляду якого є, зокрема, рішення органів виконавчої влади (в тому числі про відмову в реєстрації речових прав на нерухоме майно) та наявність у них відповідних повноважень для їх прийняття.

Враховуючи вищевикладене, можна зробити висновок, що рішення суду про визнання права власності на самостійно побудований об'єкт нерухомого майна можна вважати лише фактом офіційного визнання судом відповідного об'єкта нерухомості таким, що є об'єктом нерухомого майна (без уточнення, чи він є завершений будівництвом або не є таким). Враховуючи наведене, а також приймаючи до уваги відсутність у суду повноважень приймати об'єкт в експлуатацію і тим самим визнавати його таким, будівництво якого завершено, у випадку, коли судом у ході розгляду справи встановлюється факт проведення особою самостійного будівництва об'єкта нерухомого майна, логічним є визнання судом права власності не на нерухоме майно, а на незавершений будівництвом об'єкт нерухомості або на матеріали, обладнання тощо, які були використані у процесі цього будівництва (в аспекті частини 3 статті 331 ЦК України) [3, ст. 331].

Що ж стосується органів державної реєстрації прав, то цілком закономірно, що у випадку проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося самостійно і право власності на який визнано рішенням суду, вони мають право вимагати від відповід-

ного суб'єкта подачі документа, що посвідчує прийняття завершеного будівництва об'єкта нерухомого майна в експлуатацію.

Разом із тим, враховуючи ту обставину, що самостійним будівництвом у практиці правозастосування визнаються, зокрема, об'єкти нерухомого майна, збудовані на земельних ділянках, на які у відповідного суб'єкта відсутні речові права, то виходить, що в частині вимог нормативно-правових актів подавати для проведення державної реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку, мають застосуватися аналогічні вимоги, що й у частині подачі документа, який посвідчує прийняття відповідного об'єкта нерухомості в експлуатацію.

Водночас обов'язковою обставиною, яка визначає можливість прийняття рішення про державну реєстрацію прав на нерухоме майно, є наявність речового права на земельну ділянку на момент початку будівництва об'єкта нерухомого майна.

Висновки. Узагальнюючи вищевикладене, зазначимо, що рішення суду про визнання права власності на самостійно побудований об'єкт нерухомого майна не звільняє особу від обов'язку провести відповідні дії для прийняття такого об'єкта в експлуатацію. Як наслідок, для проведення державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося самостійно, заявник має подати до органу державної реєстрації прав документ, що посвідчує наявність речового права на земельну ділянку, на якій здійснювалося будівництво на початок виконання будівельних робіт, а також документ, що посвідчує прийняття об'єкта нерухомого майна в експлуатацію.

Разом із тим, враховуючи ту обставину, що відповідно до положень законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно рішення суду є документом, що посвідчує право власності на нерухомість, то, фактично, в такому випадку не передбачається видача свідоцтва про право власності через те, що відповідне рішення на момент набрання ним чинності буде містити всі необхідні відомості про об'єкт нерухомого майна. Крім того, положеннями законодавства в такому разі не передбачено проведення заміни правовстановлюючого документа.

Якщо ж рішенням суду визнано право власності на незавершений будівництвом об'єкт нерухомого майна або на матеріали, обладнання тощо, які були використані у процесі цього будівництва, то після прийняття відповідного об'єкта нерухомого майна в експлуатацію він набуває статусу завершеного будівництва, у зв'язку із чим державна реєстрація права власності має проводитися з видачею свідоцтва про право власності.

Що стосується практичної площини, то в реаліях сьогодення, як не прикро це усвідомлювати, чинне законодавство у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень,

затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868, є недосконалим. Причиною цього є те, що положення Порядку не можуть сприяти реалізації висвітленого нами алгоритму дій, адже ними встановлено необхідність вимоги відповідних документів лише у випадку, якщо державна реєстрація права власності на новостворений або реконструйований об'єкт нерухомого майна проводиться з видачею свідоцтва про право власності (пункт 49). При цьому, як ми встановили, у випадку проведення державної реєстрації права власності на підставі рішення суду про визнання права власності на об'єкт нерухомого майна, підстав замінити таке рішення на свідоцтво немає, у зв'язку із чим відповідні норми застосувати не можна.

Таким чином, створюється ситуація, за якої органи державної реєстрації прав усвідомлюють необхідність прийняття відповідного об'єкта нерухомого

майна в експлуатацію, однак не можуть застосувати відповідні положення на практиці, оскільки підзаконним нормативно-правовим актом, прийнятим на виконання Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», не передбачена подача відповідних документів. Фактично, вони можуть робити це, використовуючи положення Закону, однак в аспекті положень Порядку це може вважатися перевищенням службових повноважень.

Враховуючи вищевикладене, існує нагальна потреба у внесенні змін до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868. При цьому, на нашу думку, достатнім було б виключити з відповідних пунктів слова «з видачею свідоцтва», що повністю вирішило б порушене нами питання.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV (зі змінами) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
2. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868 // Офіційний вісник України. – 2013. – № 96. – Ст. 61.
3. Цивільний кодекс України : станом на 1 лютого 2014 року (зі змінами) // Відомості Верховної Ради України – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
4. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI (зі змінами) // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.
5. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів : постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 461 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 32. – Ст. 81.
6. Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 19 березня 2013 року № 95 : зареєстрований в Міністерстві юстиції України 15 квітня 2013 року за № 612/23144 // Офіційний вісник України. – 2013. – № 31. – Ст. 346.
7. Конституція України від 28 червня 1996 року (з наступними змінами) // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
8. Талан Л.Г. До питання про сутність судового рішення в цивільному й господарському судочинстві / Л.Г. Талан // Проблеми законності : респ. міжвідом. наук. зб. / Відп. ред. В.Я. Тацій. – Х. : Нац. юрид. акад. України, 2009. – Вип. 103. – С. 75–81.
9. Єдиний державний реєстр судових рішень // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua>.