

UDC | УДК : 347.23

Анотація: Одним з розповсюджених цивільних правопорушень як у радянські часи, так і у сучасний період продовжує залишатися самочинне будівництво. Часто виникають ситуації, коли особи не маючи необхідного пакету документів та дозволів компетентних органів здійснюють будівництво або реконструкцію будинків. Такі випадки трапляються через незнання норм закону або через свідоме порушення закону для економії часу та зусиль. Саме тому в даній статті висвітлюється поняття самочинного будівництва, умови надання будівлі статусу самочинно збудованої та наводиться приклад судового рішення щодо визнання будівлі самочинно збудованою. Автором висловлюється думка щодо вдосконалення законодавства про відповідальність за самочинне будівництво як явище незаконного характеру.

Ключові слова: об'єкт нерухомості; оформлення прав; земельна ділянка; самочинне будівництво; будівельні роботи

PROBLEMS OF DEFINITION OF A LEGAL REGIME OF OBJECT OF THE REAL ESTATE ERECTED ON THE GROUND AREA, HAS NOT BEEN TAKEN AWAY FOR THIS PURPOSE

TERESHCHENKO V.,
researcher, Odessa Law Academy

Abstract

Unauthorized construction continues to remain one of widespread torts as in Soviet period, and during the modern period. Often there are situations when the person doesn't have a necessary package of documents and permissions of competent bodies carrying out building or reconstruction of houses. Such cases happen because of ignorance of norms of the law or through conscious infringement of the law in order to save some time and efforts. For this reason the given article defines the concept of unauthorized construction and a condition of granting a building the status of unauthorized construction and provides the example of the judgment on a structure deemed to be autocratically constructed. The author expresses opinion concerning improvement of the legislation on responsibility for unauthorized construction as the phenomenon of illegal nature.

Keywords: real estate object; registration of rights; land plot; unauthorized construction; construction works

ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ, ЗВЕДЕНОГО НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, ЩО НЕ БУЛА ВІДВЕДЕНА ДЛЯ ЦЬОЇ МЕТИ

В. Ю. ТЕРЕЩЕНКО

здобувач кафедри цивільного права
Національний університет «Одеська юридична академія»

✉ зв'язок з автором: через Редакцію

Правове регулювання наслідків самочинного будівництва актуальне не тільки з точки зору теорії цивільного права, а і з позиції практики її правозастосування. Інтерес до відповідного правового інституту склався історично та пов'язаний з наслідками численних порушень при створенні нових об'єктів нерухомості або перебудуванні вже існуючих. У науці цивільного права питання самочинного будівництва традиційно розглядаються при визначенні способів набуття права власності. Віднесення вказаної норми до розділу права власності та інших речових прав Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) зумовлене тим, що самочинне будівництво при наявності визначених в законі умов може привести до виникнення права власності у забудовників або у інших осіб. Разом із тим, ст. 376 ЦК України, чітко визначає, що особа яка здійснила чи здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Така позиція законодавця цілком обґрунтована, оскільки відмова у визнанні права власності на самочинно збудовані об'єкти є головним засобом боротьби із самочинним будівництвом. Крім того, таке будівництво визнається неправомірним і кваліфікується як адміністративне чи кримінальне порушення. Відповідно до ст. 376 ЦК України, самочинним будівництвом вважається житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була від-

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗВЕДЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, НЕ ОТВЕДЕННОМ ДЛЯ ЭТОЙ ЦЕЛИ

ТЕРЕЩЕНКО В.Ю.

Национальный университет «Одесская юридическая академия», соискатель

Аннотация: Одним из распространенных гражданских правонарушений как в советские времена, так и в современный период продолжает оставаться самовольное строительство. Часто возникают ситуации, когда лица не имея необходимого пакета документов и разрешений компетентных органов осуществляют строительство или реконструкцию зданий. Такие случаи происходят из-за незнания норм закона или через сознательное нарушение закона для экономии времени и усилий. Именно поэтому в данной статье освещается понятие самовольного строительства, условия предоставления здания статуса самовольно збудовонои и приводится пример судебного решения о признании здания самовольно построеной. Автором высказывается мнение по совершенствованию законодательства об ответственности за самовольное строительство как явление незаконного характера.

Ключевые слова: объект недвижимости; оформление прав; земельный участок; самовольное строительство; строительные работы



Open Access

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original author and source are credited.

ведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Варто врахувати, що Положення Цивільного кодексу УРСР від 18 липня 1963 р. (далі – ЦК УРСР) закріпили свого часу поняття «самовільне» будівництво. Зокрема, норми ст. 105 ЦК УРСР передбачали настання невідгідних наслідків для особи, яка здійснювала самовільне будівництво житлового будинку, господарських і побутових будівель та споруд.

Кодекс України про адміністративні правопорушення 1984 р. (далі – КУпАП України) також використовує термін «самовільне» будівництво, хоча й не розкриває його визначення. Характерно, що з січня 2007 р. передбачається й кримінальна відповідальність за «самовільне» будівництво будівель або споруд (ст. 197-1 КК України). Отже, починаючи з 1963 р. і до цього часу в українському праві існує поняття «самовільне» будівництво.

При цьому, з 1 січня 2004 р., з часу набуття чинності положень ЦК України, в українське законодавство, до уже існуючого, був введений новий термін – «самочинне» будівництво, який передбачений ст. 376 ЦК України. Звертається увага на певну розбіжність термінології між нормами КК України (ст. 197-1 використовує термін «самовільне будівництво») та ЦК України.

Так, для усунення в цьому розбіжностей, фахівці, порівнюючи ст. 105 ЦК УРСР та ст. 376 ЦК України, обґрунтовано вважають, що «самовільне» та «самочинне» будівництво – поняття тотожні [1]. Тотожність цих понять також підтверджується філологами [2].

Отже, самочинним будівництвом вважають житловий будинок, будівлю, споруду, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушенням будівельних норм та правил [3].

За своєю правовою суттю самочинне будівництво є правопорушенням, тому що суб'єктом такого будівництва ігноруються вимоги законодавства щодо проходження погоджувальної процедури з відповідними державними органами як на стадії землевідведення, так і при підготовці чи при проведенні за будови.

Разом з цим, у теорії цивільного права не завжди надають негативну оцінку самочинному будівництву, а розглядають його як узаконений спосіб легалізації відступів від вимог закону, тобто як один з певісних способів набуття права власності [4].

Аналіз норми ст. 376 ЦК України дає підстави для висновку про те, що законодавець визначає фактично декілька відносно самостійних порушень, які можуть виступати окремими, самостійними підставами для визнання будівництва конкретного об'єкта самочинним. Будинок, інший об'єкт нерухомості, якщо він був зведений чи зводиться на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, побудований без встановленого дозволу, або без належно затвердженого проекту, або з істотними відступами від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, вважається самочинно збудованим, і право власності на нього не виникає.

Таким чином, у ст. 376 ЦК України визначено чотири підстави визнання будівництва самочинним. Слід зазначити, що цей перелік є вичерпним, а отже, жодне інше порушення при здійсненні будівництва, не тягне визнання його самочинним. Для того щоб будівництво вважалось самочинним достатньо будь-якої з чотирьох, визначених законом, підстав.

Сутність першої підстави полягає в тому, що самочинно збудованим або таким, що самовільно будується, вважається об'єкт нерухомості, якщо він був зведений чи зводиться на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети.

Згідно із законом власник (користувач) земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд, але відповідно до її цільового призначення. Цільове призначення земельної ділянки – це використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою в установленому законодавством порядку (ст. 1 Закону України № 858-ІУ від 22 травня 2003 р. «Про землеустрій»). Основне цільове призначення земельних ділянок визначається, перш за все, категорією, до якої вона віднесена. Категорії земель залежно від їх цільового призначення встановлено в ст. 19 ЗК України. Будівництвом об'єкта нерухомості на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, вважається спорудження таких об'єктів на земельній ділянці, що не віднесена до земель житлової й громадської забудови, зокрема, наданій для ведення городництва, сінокосіння, випасання худоби тощо, цільове призначення або вид використання якої не змінено в установленому законом порядку.

Звертає на себе увагу те, що закон у даному випадку використовує термін «відведення», а не більш широке за змістом поняття «набуття» щодо земельної ділянки (розділ IV ЗК України).

Таким чином, поза увагою залишається самочинна забудова, зокрема, земельних ділянок, що приватизовані, набуті за цивільно-правовими договорами чи в результаті спадкування тощо. Крім того, така конструкція при визначенні однієї з підстав самочинного будівництва, обмежує суб'єктний склад можливих порушників фізичною та юридичною особою. Територіальна громада, яка також може здійснювати будівництво, у тому числі з порушенням норм земельного та містобудівного законодавства, як суб'єкт права комунальної власності на землю, не потребує відведення земельних ділянок для житлової та громадської забудови.

При вирішенні питання про належність земельної ділянки, позивачу слід представити суду докази, що свідчать про надання йому виконавчим органом державної влади або органом місцевого самоврядування земельної ділянки, на якій розташована самовільна споруда, для використання в цілях, відповідних призначенню цієї споруди.

Під наданням земельної ділянки слід розуміти рішення компетентного органу влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або надання у користування, або передачу права користування земельною ділянкою на підставі цивільно-правових договорів із фізичною чи юридичною особою.

Не може вважатися наданням земельної ділянки лише рішення компетентного органу влади про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або для розробки проекту забудови.

Судова практика виходить з того, що такими доказами можуть бути не тільки рішення відповідного державного органу або органу місцевого самоврядування надати земельну ділянку під самовільною спорудою. Зокрема, уповноважений орган може повідомити про те, що ділянка під самовільно зведеною будовою буде надана тій особі, за якою суд визнає право власності на цю будову.

Якщо самовільна споруда зведена на земельній ділянці, що належить іншій фізичній або юридичній особі, то право власності на неї може

бути визнане за забудовником за умови переходу до нього відповідного права на земельну ділянку або його частину по підставах, передбачених цивільним законодавством, з урахуванням обмежень оборотоздатності земельних ділянок [5].

Слід зазначити, що при розгляді справ про визнання права власності на самочинне будівництво у Російській Федерації місцеві адміністрації, вирішуючи питання про надання земельної ділянки під самочинне збудоване нерухоме майно, посилаються на ст. 65 Земельного кодексу РФ, яка закріплює принцип платності землекористування, та вимагають вирішення питання про сплату заборгованості за орендну плату у межах строку позовної давності [6].

Самочинним також вважається будівництво, якщо забудова здійснюється на земельній ділянці, яка хоча й була відведена особі, але для іншого призначення, не пов'язаного із забудовою, наприклад, для сільськогосподарського використання.

Слід зазначити, що при здійсненні будівництва на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети, наявними виступають порушення й інших вимог законодавства. Йдеться,

по-перше, про нецільове використання земельної ділянки;

по-друге, про самовільне її зайняття;

по-третє, про відсутність належного дозволу на будівництво та належно затвердженого проекту.

Останнє порушення має місце тому, що особа, яка бажає отримати дозвіл на будівництво, повинна додати до заяви документ, що посвідчує її право власності чи користування земельною ділянкою.

На нашу думку, будівництво особою на земельній ділянці, що взагалі не була їй відведена, є найбільш суттєвим порушенням, оскільки в цьому випадку, як правило, об'єднуються два порушення: самовільне зайняття земельної ділянки й самочинне будівництво. Самовільне зайняття земельної ділянки порушує право власності на землю або право користування нею, а самочинне будівництво – установлений порядок забудови земельної ділянки. З урахуванням викладеного, і негативні наслідки його для особи, що самовільно зайняла земельну ділянку та здійснила (здійснює) її забудову, мають бути найбільш суворі.

Самовільне зайняття земельних ділянок у літературі визначається як протиправне користування земельною ділянкою в натурі (на місцевості) всупереч вимогам чинного земельного законодавства щодо підстав і порядку набуття та реалізації права власності на земельну ділянку чи права землекористування громадянами, юридичними особами, територіальними громадами та державою [7].

На погляд Р. Сергеева визнання права власності на самочинне будівництво можливе тільки за умови оформлення права на землю. Визнання права власності судом в порядку, визначеному ст. 376 ЦК України, можливе після прийняття до експлуатації у визначеному законом порядку. Можливим є тільки визнання права власності на матеріали та обладнання [8].

Слід мати на увазі, що, згідно статті 376 ЦК України, якщо власник землі заперечує проти визнання права власності за особою, що зробила самовільну споруду на його землі, або це порушує права інших осіб, таке майно підлягає зносу за рахунок особи, що побудувала його. Крім того, право власності на самочинне будівництво може бути визнане за власником земельної ділянки, якщо це не порушує прав інших осіб. При цьому, згідно частини 6 статті 376 ЦК, особа, що здійснила самовільне будівництво, має право на компенсацію витрат на будівництво.

Вітчизняна судова практика також виходить з того, що будівництво особою на земельній ділянці, що не була їй відведена, є порушенням з відповідними наслідками.

Так, відповідно до рішення Київського районного суду м. Одеси від 19.02.2014 р. у справі № 520/6170/13-ц розглянувши у відкритому судовому засіданні в м. Одесі цивільну справу за позовом заступника прокурора Київського району м. Одеси в інтересах держави в особі Одеської міської ради, Інспекції державного архітектурно – будівельного контролю в Одеській області до Ж., про приведення земельної ділянки до попереднього стану шляхом знесення самочинно збудованого об'єкту нерухомості, встановлено наступне. Як вбачається з матеріалів справи та встановлено у судовому засіданні Ж. на земельній ділянці, розташованій за адресою: м. Одеса, вул. В. (територія садового товариства «М») було розпочато будів-

ництво капітального двоповерхового будинку. Як слідує з пояснень голови садового Товариства «М» М., Ж. не є та ніколи не був членом СТ «М».

При здійсненні перевірки Інспекцією ДАБК в Одеській області та Державною інспекцією сільського господарства в Одеській області у квітні – травні 2013 року було встановлено, що на зазначеній земельній ділянці знаходиться об'єкт незакінченої будівництвом двоповерхової будівлі.

Згідно ч. 2 ст. 116 Земельного кодексу України набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Згідно ст. 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом. Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою. Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

Відповідно до положень ч. 1 ст. 142 Конституції України є земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст.

Згідно ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Проте, як встановлено судом, земельна ділянка по вул. В., на якій Ж. здійснювалися будівельні роботи, в порушення перелічених норм використовується за відсутності правовстановлюючих документів на землю.

Отже, правовими наслідками самочинного будівництва, в разі звернення до суду з позовом відповідного органу, є або знесення такого будівництва, або проведення відповідної його перебудови. Право на звернення до суду з таким позовом закон надає, зокрема, й відповідному органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

Враховуючи викладене, а також те, що Ж. фактично відмовився від проведення перебудови, документи, що підтверджують право користування самовільно захопленою земельною ділянкою не оформив та вчиняє дії, спрямовані на набуття права власності на самочинну споруду, суд вважає позовні вимоги заступника прокурора Київського району м. Одеси обґрунтованими та такими, що підлягають задоволенню [9].

Закон України «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ і організацій за правопорушення у сфері містобудування» передбачає відповідальність (у вигляді штрафу) забудовника за допущені при будівництві порушення. При цьому сплата штрафу не звільняє підприємство від обов'язку усунути допущені порушення і відшкодувати збитки, що виникли унаслідок таких порушень. Окрім цього, порушення будівельних норм в передбачених законодавством випадках може спричинити за собою адміністративну або кримінальну відповідальність винних осіб [10].

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Сахацький С. Самовільне зайняття землі і самовільне будівництво / С. Сахацький // Правовий тиждень. – 2007. – № 29. – 17 липня.
2. Великий тлумачний словник сучасної української мови. – К.-Ірпінь, 2005. – С. 1287, 1292.
3. Кобилянський В. Як узаконити самовільне будівництво / В. Кобилянський // Все про бухгалтерський облік. – 2008. – № 7 (1404) від 24 січня 2008 р. – С. 5.
4. Цивільне право України : підручник : в 2-х томах. Том 1 / за ред. д-ра юрид. наук, проф. Є. О. Харитоновна, канд. юрид. наук Н. Ю. Голубевої. – Х. : Одіссей, 2008. – С. 527 (832 с.); Цивільне право України : підручник : у 2 т. / Борисова В. І. (кер. авт. кол.), Баранова Л. М., Жилінкова І. В. [та ін.] ; за заг.ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатеевої, В. Л. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – Т. 1. – С. 326 (480 с.)
5. Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)». – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/>
6. Толчеев Н. Признание судом права собственности на самовольную постройку / Н. Толчеев // Российская юстиция. – 2003. – № 5. – С. 33.
7. Носік В. В. Самовільне зайняття земельних ділянок: теорія і практика / В. В. Носік // Земельне право України. – 2006. – № 5. – С. 52.
8. Сергеев Р. Чемодан без ручки, или Право на... Правовое регулирование самовольного строительства / Р. Сергеев // Юридическая практика. – 2006. – № 32 (450) от 08.09.2006 г. – С. 13.
9. Архів Київського районного суду м. Одеси за 2013 рік.
10. Джура А. «Правовой» самострой и недострой. Проблемные моменты участия в гражданском обороте объектов незавершенного строительства / А. Джура // Юридическая практика. – 2006. – № 49 (467) от 05.02.2006 г. – С. 15.