

**ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС.  
ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО.  
ТРУДОВЕ ПРАВО**

**ТРОПІНА О.М.**, кандидат юридичних наук  
(Дніпропетровський державний  
університет внутрішніх справ)

УДК 347.447.7 : 347.463

**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ОБ'ЄКТІВ  
САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ**

Здійснено аналіз поняття «об'єкти самочинного будівництва» у системі об'єктів цивільних правовідносин та визначено підстави набуття права власності фізичних та юридичних осіб з урахуванням балансу приватних та публічних інтересів під час введення в обіг самочинно збудованих споруд.

**Ключові слова:** *самочинне будівництво, будівельні норми, об'єкти нерухомості, введення в експлуатацію, державна реєстрація права власності*

Осуществлен анализ понятия «объекты самовольного строительства» в системе объектов гражданских правоотношений и определены основания для обретения права собственности физических и юридических лиц с учетом баланса частных и публичных интересов во время введения в оборот самовольно построенных сооружений.

**Ключевые слова:** *самовольное строительство, строительные нормы, объекты недвижимости, введение в эксплуатацию, государственная регистрация права собственности*

The analysis of concept «objects of autocratic construction» in system of objects civil legal relationship is carried out and the bases for finding the property right of physical and legal persons are determined in view of balance of private and public interests during introduction in a revolution of autocratically constructed constructions.

**Keywords:** *autocratic construction, building norms, objects of the real estate, introduction in operation, the state registration of the property right*

Актуальність питань, пов'язаних зі здійсненням самочинного будівництва, обумовлюється, з одного боку, значним зростанням обсягів будівництва об'єктів як житлового, так і комерційного характеру, а з іншого – відсутністю уніфікації на законодавчому рівні великої кількості нормативних актів у сфері містобудування, неузгодженістю дій органів виконавчої влади та місцевого самоврядування з контролю і запобіганню самочинному будівництву, складністю та значною тривалістю дозвільних процедур у сфері містобудування тощо.

Забезпечення реального захисту прав та інтересів власників і інших законних володільців є неодмінною умовою залучення до цивільного обігу землі, будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості. Разом з тим нерухоме майно, яке зведено без достатніх правових підстав, тобто самочинно, юридично не може бути визнано існуючим фактично, незважаючи на наявність його в матеріальній формі. Більш того, об'єкти самочинного будівництва за загальним правилом підлягають зносу, що негативно позначається на майновому положенні їх власників і перешкоджає подальшому розвитку цивілізованого ринку нерухомості.

На сьогоднішній день стан правового регулювання підстав та механізмів виникнення права власності на об'єкти самочинного будівництва в Україні, попри стрімкий розвиток законодавчого регулювання будівництва об'єктів нерухомості, значну правозастосовчу практику в цій галузі, не можна визнати задовільним.

Різні аспекти проблеми самочинного будівництва як однієї з підстав визнання права власності на нерухоме майно були темою наукових досліджень та розробок багатьох вітчизняних та іноземних вчених-правників, а саме: В.К. Андрєєва, Ю.С. Гамбарова, Д.М. Генкіна, О.В. Гумільовської, О.О. Гризихіної, О.С. Іоффе, Л.А. Кассо, О.М. Козира, Д.І. Мейєра, М.Г. Масєвича, Є.О. Мічуріна, К.П. Побєдоносєва, І.А. Покровського, Г.Ф. Шершенєвича та ін.



Проте більшість наукових досліджень та розробок вчених стосуються лише загальних питань права власності та не повною мірою розкривають проблемні питання правового регулювання виникнення права власності на об'єкти самочинного будівництва. Недостане вирішення цілої низки проблем, що виникають при регулюванні відносин власності, утруднює процедури правозастосування, залучення інвестицій в економіку і є бар'єром на шляху забезпечення стійкого і динамічного економічного зростання.

Тому дослідження питань правового регулювання виникнення права власності на об'єкти самочинного будівництва має актуальність і практичне значення.

Метою статті є проведення аналізу місця самочинного будівництва в системі об'єктів цивільного права, а також у системі підстав набуття права власності фізичних та юридичних осіб з урахуванням балансу приватних та публічних інтересів під час введення в обіг самочинно збудованих споруд.

До первинних способів набуття права власності чинне цивільне право відносить створення речі і заволодіння нею, а до похідних – передачу, викуп і вилучення речі. Створення речі як спосіб набуття права власності є діяльністю з виготовлення або будівництва нової речі. При цьому вона може бути створена:

- особою для себе з дотриманням вимог закону та інших правових актів (ч. 3 ст. 331 ЦК України);

- за допомогою переробки (ст. 332 ЦК України);

- через самочинне будівництво (ч. 2 ст. 331 ЦК України) [4].

На наш погляд, самочинне будівництво можна було б розглядати як заволодіння, а не створення речі, якби українська правова система строго дотримувалася принципу «права ґрунту», як, наприклад, це має місце в Швейцарії. Так, відповідно до ст. 667 ЦК Швейцарії 1907 р. право власності на земельну ділянку включає право власності на все те, що знаходиться «над і під ділянкою». Тобто воно розповсюджується на споруди, насадження і джерела, що знаходяться на земельній ділянці.

Створення самочинної споруди породжує певні правові наслідки, пов'язані з нею як із особливим об'єктом цивільного права, а не із сукупністю будівельних матеріалів, із яких вона споруджена. Так, виникає обов'язок щодо зносу самочинної споруди, існує заборона на включення її у цивільний обіг, надана можливість звертатися до суду із позовом про визнання на неї права власності. Тобто самочинна споруда, хоч і не допускається у цивільний обіг, але здатна бути об'єктом володіння, що обумовлює її юридичне значення як об'єкта потенційного суб'єктивного права власності із встановленням захисту від зовнішніх посягань.

Незважаючи на те, що самочинне будівництво за своєю суттю є правопорушенням, право власності на яке в загальному порядку особа не набуває, чинний ЦК України визначає спеціальні підстави для набуття права власності на таку нерухомість. Завершенням процедури набуття права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості є державна реєстрація права власності на неї. А судове рішення про визнання права власності на самочинно збудоване майно має силу правовстановлюваного документа, на підставі якого здійснюється державна реєстрація нерухомого майна, після чого особа набуває право власності на нього [2, с. 147].

Зазначимо, що самочинна споруда є первинним способом набуття права власності як у нашій країні, так і в більшості інших. Проте в деяких країнах, наприклад, в Угорщині, самочинна споруда іменується «забудовою» і належить до похідних способів. За законом Угорщини, у випадку самочинного будівництва на чужій земельній ділянці власник цієї ділянки набуває права власності на будову за умови виплати відшкодування забудовникові. Якщо вартість будови значною мірою перевищує вартість земельної ділянки, забудовник може придбати право власності на забудовану ділянку (§ 137 Цивільного кодексу Угорщини).

Багато вчених не згодні з позицією російського законодавця, що розташував ст. 222 «Самочинна споруда» в розділі 14 «Набуття права власності» ЦК РФ. Ця позиція неодноразово піддавалася і піддається критиці в наукових виданнях.

Дослідники, що не визнають самочинну споруду як спосіб набуття права власності, виходять із того, що самочинне будівництво з самого початку є правопорушенням. Тому спірний об'єкт не може бути залучений до цивільного обігу. Можливість набуття майна у власність в результаті цивільного правопорушення, на їх думку, суперечить основним засадам цивільного



законодавства і підставам виникнення цивільних прав і обов'язків (ст. 8 ЦК РФ).

У той же час норма ст. 376 «Самочинне будівництво» українським законодавцем розташована у Главі 27 «Право власності на землю (земельну ділянку)» ЦК України. Що є зовсім незрозумілим, виходячи з предмета правового регулювання цієї правової норми. На нашу думку, згадана норма повинна бути включена до Глави 24 «Набуття права власності» як продовження норми ст. 331 «Набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва».

Формування єдиного підходу щодо правового регулювання даного інституту зумовлює необхідність визначення критеріїв належності об'єктів до самочинно збудованих та умов визнання права власності на них. Норма ст. 376 ЦК України містить три ознаки, за наявності яких об'єкт нерухомості слід вважати самочинно збудованим, якщо він збудований або будується:

- 1) на земельній ділянці, що не було відведено для цієї мети;
- 2) без належного дозволу чи належно затвердженого проекту;
- 3) з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

При створенні об'єкта нерухомості на земельній ділянці, яку не було відведено для цієї мети, за слушною думкою С.В. Губарева, з якою не можна не погодитися, слід виходити з того, що поняття «відведення земельної ділянки для певної мети» не є тотожним поняттю «надання земельної ділянки» чи «закріплення земельної ділянки» на праві власності чи на іншому речовому праві [1, с. 66]. Вважаємо таку умову ст. 376 ЦК України не зовсім обґрунтованою, тому що, виходячи з її змісту, наявність права власності на земельну ділянку або права користування нею без чіткого визначення мети її використання «для будівництва» не дозволяє землевласникові або землекористувачу використовувати земельну ділянку за своїм розумінням. Тим самим порушуються права та свободи особи щодо вільного користування своїм майном, що передбачені ст. 321 ЦК України.

Будівництво об'єктів містобудування здійснюється згідно із законодавством, державними будівельними стандартами, нормами та правилами, регіональними і місцевими правилами забудови, містобудівною та проектною документацією. До основних документів, які повинен мати забудовник, належать: дозвіл на будівництво, архітектурно-планувальне рішення та архітектурний проект, проектна документація тощо. Крім того, при здійсненні будівництва необхідно дотримуватись санітарних правил та норм, пожежних, екологічних правил та правил з охорони пам'яток історії та культури тощо. Оскільки порядок будівництва об'єктів нерухомості регулюється цілою низкою нормативних актів, зокрема Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про планування і забудову територій», «Про архітектурну діяльність», «Про пожежну безпеку», «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» тощо, які створюють складну процедуру оформлення документів на право забудови, забудовник не завжди має фінансові, організаційні та термінові можливості щодо отримання відповідних дозволів та узгоджень. Відповідно відсутність належного дозволу чи належно затвердженого проекту дає підстави вважати будівництво самочинним.

Формальне тлумачення ч. 3 ст. 376 ЦК України допускає лише одну можливість, коли особа, яка здійснила самочинне будівництво, може визнати на нього право власності в судовому порядку. Цей виняток стосується випадку, коли особі, що здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, яку не було відведено їй для цієї мети, надано земельну ділянку в установленому порядку під уже збудоване нерухоме майно. Проте практика судів першої інстанції свідчить про можливість визнання права власності не тільки за вказаною частиною, а й відповідно до ч. 5 ст. 376 ЦК України, тобто здійснення самочинного будівництва на земельній ділянці, що належить їм на законних підставах. Але судова практика часто змінюється. Тому лише внесення змін в чинне законодавство, спрощення процедур отримання дозволів може покращити в Україні ситуацію щодо самочинного будівництва.

Таким чином, на нашу думку, правове регулювання самочинного будівництва повинно здійснюватися виходячи не з правової природи такого явища, як самочинна споруда, а з економіко-політичної доцільності збереження даного нерухомого майна як об'єкта, що акумулює значні вкладення матеріальних засобів. Саме соціально-політичні і економічні чинники відіграють вирішальну роль у визначенні статусу самочинної споруди. В той же час сфера приват-



ного права вимагає встановлення чітких критеріїв для кваліфікації даного правового явища і визначення прогнозованих підходів для вирішення спорів незалежно від змін соціально-економічних відносин. Разом з тим існуюча практика застосування правових норм про самочинне будівництво часто виключає їх кваліфікацію як виняткову підставу виникнення права власності на нерухому річ, тим самим надаючи суб'єктам цивільного обігу можливість для зловживання своїми цивільними правами всупереч необхідному балансу приватних і публічних інтересів при регулюванні відносин власності на об'єкти нерухомого майна.

#### Список використаної літератури:

1. Губарев С.В. Визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва // Південно-український правничий часопис. – 2008. – № 1. – С. 65-69.
2. Мацюк А.Р. Правові підстави визнання будівництва самочинним // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. – 2010. – № 1. – С. 136-147.
3. Скловский К.И. Собственность в Гражданском праве: Учеб.-практ. пособ. – М., 1999.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // ВВР. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.

Надійшла до редакції 17.03.2011

**ПЕТЕН Я. Л.**, здобувач

(Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»)

УДК 346.3

### ДО ПИТАННЯ ПРО ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН З ПОСТАЧАННЯ ЕЛЕКТРИЧНОЇ ЕНЕРГІЇ (ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ)

З'ясовано окремі аспекти правового регулювання договірних відносин між постачальниками електричної енергії та споживачами (суб'єктами господарювання). Зокрема, проаналізовано нормативно-правові акти, що регулюють відносини у цій сфері. Обґрунтовано господарсько-правову природу договору електропостачання.

**Ключові слова:** житлово-комунальні послуги, енергопостачання, типовий договір, договір про постачання електричної енергії

Выяснены отдельные аспекты правового регулирования договорных отношений между поставщиками электрической энергии и потребителями (субъектами хозяйствования). В частности, проанализированы нормативно-правовые акты, которые регулируют отношения в этой сфере. Обоснована хозяйственно-правовая природа договора электроснабжения.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальные услуги, энергоснабжение, типовый договор, договор о поставке электрической энергии

Separate aspects of legal regulation of contractual relations between suppliers of electric energy and consumers (subjects of managing) are found out. In particular, is standard-legal certificates which regulate relations in this sphere are analyzed. The economic-legal nature of the contract of an electrical supply is proved.

**Keywords:** housing-and-municipal services, the power supply, the typical contract, the contract, on supply of electric energy

Актуальність обраної теми зумовлена перш за все необхідністю удосконалення правового регулювання відносин з надання житлово-комунальних послуг. У даній статті проаналізовано одну з найбільш значущих складових житлово-комунальних послуг – відносини з постачання електричної енергії. Метою цієї статті є поглиблення наукових знань про систему чинного законодавства, що регулює договірні відносини з постачання електричної енергії, а також удосконалення наукових розробок щодо господарсько-правової природи договору електропостачання.

Окремих аспектів досліджуваної проблеми в своїх працях торкалися С.С. Мирза [7], С.Я. Вавженчук [8] та інші. Однак незважаючи на певні напрацювання попередників, слід констатувати: спеціальні дослідження правового регулювання договірних відносин, що склада-

