

Повертаючись до експертної практики, слід зазначити, що при аналізі проведених досліджень, де було встановлено факт порушення меж, визначені такі ймовірні причини їх невідповідності:

— зсунення межі на сусідню ділянку, тобто самовільне змінення користувачами її конфігурації;

— помилки між точністю фактичних вимірів геодезичними приладами та первісними вимірами простими інструментами;

— помилки, припущені при виконанні первісних замірів ділянок або нанесенні їх на план, унаслідок чого загальна фактична площа є більшою або меншою, ніж зазначено в документах.

У разі дослідження розташування меж уже приватизованих ділянок можна більш достовірно визначити факт і розміри їх невідповідності державним актам на право приватної власності на землю за умови надання координат поворотних точок.

Складність проведення досліджень за неприватизованими земельними ділянками полягає в тому, що з моменту одержання первісних документів на землю проходить тривалий проміжок часу, протягом якого користувачі не приділяли належної уваги збереженню дійсних меж і розмірів своїх земельних ділянок.

Треба відмітити, що при проведенні досліджень даного виду не завжди можливо встановити причинний зв'язок невідповідності меж земельних ділянок зазначеним у документах, а експерт може тільки констатувати факт їх невідповідності. Коли ж експерт бачить зв'язок між причиною виникнення невідповідності меж і наслідками, імовірність можливості їх відновлення та встановлення дійсних меж значно зростає.

У цілому з огляду на викладене, аналітичний характер даного виду досліджень, кожен з випадків має суто індивідуальний характер не тільки за набором вихідних даних, а й за обставинами справи. Тому ці дослідження є досить копіткими й об'ємними та складно надати шаблонні рекомендації щодо того чи іншого способу встановлення невідповідності розташування фактичних меж межам, зазначеним у наявній землепорядній документації.

Р. Й. Кучеренко, старший науковий співробітник Харківського НДІСЕ,

Л. Ф. Пугачова, завідувач сектору Харківського НДІСЕ

ОСОБЛИВОСТІ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД, ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЯКІ ВИЗНАНО СУДОМ

З поширенням в Україні самочинного будівництва постає питання про встановлення права власності на такі об'єкти та відповідність їх вимогам будівельних норм.

С расширением на Украине самовольного строительства возникают вопросы об установлении права собственности на такие объекты и соответствии их требованиям строительных норм.

Як показує експертна практика, останнім часом збільшилася кількість експертних досліджень, пов'язаних з самочинним будівництвом. До однієї із категорії таких справ належать спори про визнання прав власності на об'єкти самочинного будівництва, що виникли у зв'язку з позовами громадян, які мають за мету перевести самочинну будову до категорії повноцінного майна з оформленням усієї необхідної документації.

У разі здійснення самочинного будівництва порушуються державні й муніципальні інтереси, що стосуються регулювання земельних відносин, забезпечення безпеки будівельно-монтажних робіт, охорони зовнішнього середовища. Із зведенням самочинних будов виникає низка несприятливих правових наслідків: самочинна забудова не набуває статусу об'єкта нерухомості та не підлягає реєструванню як об'єкт власності. Власник такої забудови не має можливості її продати, подарувати чи здати в оренду.

Чинною законодавчою базою регламентовано основні вимоги до порядку забудови територій, проведення будівельних робіт.

Земельні ділянки забудовуються після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою та одержання дозволу на проведення будівельних робіт. Право на забудову (будівництво) полягає в можливості власника, користувача земельною ділянкою здійснювати на ній будівництво об'єктів містобудування, перебудову чи знос будівель і споруд (ст. 22 Закону України «Про основи містобудування»).

Особи, які мають намір будувати об'єкти містобудування на земельних ділянках, що належать їм за правом власності або користування, зобов'язані одержати від виконавчих органів відповідних рад дозвіл на будівництво об'єкта містобудування. Такий дозвіл надається на основі комплексного висновку органу з питань містобудування й архітектури та дає замовнику право на одержання вихідних даних на проектування, здійснення проектно-пошукових робіт і дозволу на виконання будівельних робіт. У разі ухвалення відповідною радою рішення про надання земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності для розміщення об'єкта містобудування в порядку, визначеному земельним законодавством, це рішення одночасно є дозволом на будівництво даного об'єкта (ст. 24 Закону України «Про планування і забудову територій»).

Особа, яка одержала дозвіл на будівництво об'єкта, повинна одержати вихідні дані на проектування цього об'єкта (ст. 27 Закону України «Про планування і забудову територій»).

Проектна документація на будівництво об'єктів містобудування розробляється та затверджується замовником у встановленому законодавством порядку (ДБН А.2.2-3-2004 «Склад, порядок розробки, узгодження

та затвердження проектної документації для будівництва», ст. 28 Закону України «Про планування і забудову територій»).

Забудовнику й підряднику за зверненням до інспекції державного архітектурно-будівельного контролю надається дозвіл на виконання будівельних робіт (ст. 29 Закону України «Про планування і забудову територій» та Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт).

Будівництво здійснюється підрядним, господарським і змішаними способами суб'єктами, що мають відповідні ліцензії на проведення будівельно-монтажних робіт (п. 30 ст. 9 Закону України «Про ліцензування відповідних видів господарської діяльності»), згідно із законодавством, ДБН, регіональними й місцевими правилами забудови, містобудівною та проектною документацією (ст. 23 Закону України «Про планування і забудову територій»).

Закінчені будівництвом і підготовлені до експлуатації відповідно до затвердженого проекту об'єкти приймаються в експлуатацію в порядку, встановленому постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2008 р. № 923 «Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів».

Підписаний і затверджений акт державної технічної комісії є рішенням про готовність до введення в експлуатацію об'єкта, підставою для включення даних про його введення в державну статистичну звітність, а також для оформлення права власності на збудований об'єкт.

Самочинне будівництво в українському законодавстві є узагальненим поняттям, зміст якого можна з'ясувати лише на основі декількох нормативних актів.

За ст. 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети, чи без належного дозволу, чи належним чином затвердженого проекту, чи з істотними порушеннями будівельних норм та правил. Згідно з Порядком надання дозволу на виконання будівельних робіт самочинними вважаються такі роботи, що ведуться без дозволу на їх виконання, що надається інспекціями архітектурно-будівельного контролю, без перереєстрації цього дозволу в установлені строки, а також виконання не вказаних у дозволі будівельних робіт, без розробленої та узгодженої в установленому порядку проектної документації, з грубим порушенням будівельних норм і правил, проектних рішень, самочинне змінення архітектурного виду будівель та споруд під час їх експлуатації, а також будівництво будівель і споруд на земельній ділянці без належно оформлених прав. Відповідно до ст. 29 Закону України «Про планування та забудову територій» здійснення будівельних робіт на об'єктах містобудування без дозволу на виконання будівельних робіт або його перереєстрації, а також здійснення не зазначених у дозволі будівельних робіт вважаються самовільним будівництвом і тягнуть за собою відповідальність згідно із законодавством.

У ст. 376 ЦК України визначено умови, за яких будівництво вважається самочинним, якщо воно здійснено:

1) на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети. Під зазначеною умовою слід розуміти відсутність у забудовника документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою;

2) без належного дозволу. Під самочинним будівництвом без належного дозволу слід розуміти будівництво як без дозволу на будівництво, передбаченого ст. 24 Закону України «Про планування і забудову територій», так і без дозволу на виконання будівельних робіт, передбаченого ст. 29 цього Закону.

Відповідно до ст. 24 Закону України «Про планування і забудову територій» дозвіл на будівництво об'єкта містобудування не дає права на початок виконання будівельних робіт без одержання відповідного дозволу місцевої інспекції державного архітектурно-будівельного контролю.

За ст. 29 Закону України «Про планування і забудову територій» здійснення будівельних робіт на об'єктах містобудування без дозволу на виконання будівельних робіт або його перерестрації, а також здійснення не зазначених у дозволі будівельних робіт вважається самовільним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законодавством;

3) без належно затвердженого проекту;

4) з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Наявність хоча б однієї із зазначених умов є підставою для відмови у прийнятті в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а отже, для відмови в державній реєстрації прав власності на нього.

Таким чином, будівля буде визнана самочинною за наявності хоча б однієї із таких умов:

— зведення об'єкта нерухомості на земельній ділянці без оформлення належним чином прав на цю земельну ділянку;

— зведення об'єкта нерухомості на ділянці, виділеної для іншої мети;

— відсутність належним чином розробленої та погодженої проектної документації, необхідних дозволів на будівництво об'єкта;

— істотне порушення містобудівних та будівельних норм і правил.

Згідно зі ст. 23 Закону України «Про планування та забудову територій» під будівництвом розуміється не тільки здійснення нового будівництва, а й реконструкція, реставрація, капітальний ремонт, облаштування об'єктів містобудування, розширення та технічне переоснащення підприємств. Тому негативні наслідки у формі передбаченою законом відповідальності настають у всіх випадках самочинної поведінки при будівництві незалежно від його форм.

Визнання права власності на об'єкти нерухомого майна в судовому порядку не позбавляє таких об'єктів статусу самочинного будівництва й тягне за собою відповідальність, передбачену Законом України «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування» та Кодексу України про адміністративні правопорушення.

Для зняття статусу самочинного будівництва замовнику (забудовнику) необхідно здійснити передбачений законодавством комплекс заходів, а саме: оформити правостановлюючі документи на земельну ділянку під уже збудований об'єкт, розробити проект, погодити його у встановленому порядку, одержати дозвіл інспекції Держархбудконтролю на проведення будівельних робіт і ввести в експлуатацію актом державної приймальної комісії.

Відповідно до ч. 2 ст. 331 ЦК України, якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації.

За ст. 301 Закону України «Про планування і забудову територій» прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється приймальними комісіями. Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів визначається Кабінетом Міністрів України відповідно до закону.

У ст. 18 Закону України «Про основи містобудування» передбачено, що закінчені будівництвом об'єкти підлягають прийняттю в експлуатацію в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Експлуатація не прийнятих у встановленому законодавством порядку об'єктів забороняється.

Окремо слід звернути увагу на те, що при розгляді справ про визнання права власності на самочинно побудовані об'єкти нерухомого майна суди фактично визнають право власності на придбані будівельні матеріали.

Зважаючи на те, що будівлі – це споруди, які складаються з несучих і огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, котрі утворюють наземні чи підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів, і до котрих належать житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів і закладів освіти тощо, тобто будівля являє собою нерухоме майно, пов'язане фундаментом із землею та створене з відповідних будівельних матеріалів, поєднаних між собою в певній технологічній послідовності, визначеній проектною документацією, державними будівельними стандартами, нормами й правилами.

Восени 2008 р. істотні зміни було внесено в основні нормативні акти, що регулюють питання будівництва, у тому числі й введення об'єктів в експлуатацію. До їх переліку можна віднести, зокрема, закони України «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 р. № 2780, «Про архітектурну діяльність» від 20 травня 1999 р. № 687 і «Про планування та забудову територій» від 20 квітня 2000 р. № 1699.

Істотні зміни було внесено також і в підзаконні акти. Так, постановою від 8 жовтня 2008 р. № 923 Кабінет Міністрів України затвердив новий Порядок приймання в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, який з 1 січня 2009 р. замінив порядок, що діяв раніше, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2004 р. № 1243. Крім цього, Міністерство регіонального розвитку і будівництва України наказом

від 10 грудня 2008 р. № 575 затвердило форми свідоцтва про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм та правил, заяви замовника об'єкта будівництва, акта готовності об'єкта до експлуатації, а наказом від 24 грудня 2008 р. № 637 – Перелік внутрішніх оздоблювальних робіт, без виконання яких можливе приймання в експлуатацію завершених будівництвом житлових будинків і Перелік виконавчої та іншої документації, яка надається приймальній комісії при прийманні в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів.

Новий порядок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2008 р. № 923, є єдиним для всіх типів об'єктів – жилого, громадського, виробничого призначення, а також для інженерних мереж і споруд, транспортних магістралей, окремих черг пускових комплексів, їх інженерно-технічного оснащення.

Наведемо особливості нових правил приймання завершених будівництвом об'єктів. Приймання об'єкта в експлуатацію являє собою визначену сукупність етапів:

1) подання заяви замовником будівництва в інспекцію державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК) про прийняття об'єкта в експлуатацію та створення інспекцією ДАБК приймальної комісії;

2) приймання об'єкта приймальною комісією, за результатами якого складається акт готовності об'єкта до експлуатації за формою, затвердженою наказом Мінрегіонбуду від 10 грудня 2008 р. № 575;

3) видання інспекцією ДАБК на основі акта готовності об'єкта до експлуатації свідоцтва про відповідність об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил.

Організація приймальної комісії та порядок її роботи спрощено порівняно з раніше встановленими Порядком № 1243 правилами. Насамперед усі об'єкти приймаються однією комісією на відміну правила, що існувало раніше, про те, що об'єкти виробничого призначення з кількістю робочих місць понад 50, а також об'єкти житлово-громадського призначення III, IV і V категорій складності приймаються спочатку робочими комісіями, а вже потім – державною приймальною комісією.

Крім того, приймальна комісія створюється безпосередньо інспекцією ДАБК, а не облдержадміністрацією чи виконкомом ради міст обласного значення. Строк роботи комісії з приймання конкретного об'єкта в експлуатацію скоротився з 30 до 10 днів від дати її створення.

Після оформлення акта про готовність об'єкта до експлуатації він передається до інспекції ДАБК, яка після підписання акта, зобов'язана видати замовнику будівництва свідоцтво про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил, форму якого затверджено наказом Мінрегіонбуду України від 10 грудня 2008 р. № 575

Датою введення в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта є дата зареєстрованого в інспекції ДАБК свідоцтва, яке є основою для складання договорів про поставлення на об'єкт необхідних ресурсів (води, газу,

тепла та електроенергії) і включення даних про цей об'єкт до державної статистичної звітності й оформлення на нього права власності.

З метою встановлення порядку прийняття в експлуатацію самостійно збудованих фізичними особами житлових будинків і других споруд Кабінет Міністрів України 9 вересня 2009 р. прийняв постанову № 1035, якою затвердив Тимчасовий порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних і садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, збудованих самостійно. Приватні будинки приймаються в експлуатацію інспекціями ДАБК за місцем їх розташування. Забудовникам на платній основі видаються сертифікати відповідності таких будинків державним будівельним нормам, стандартам і правилам.

У разі здійснення самостійного будівництва інспекція ДАБК приймає рішення про притягнення забудовника до адміністративної відповідальності та накладення штрафу в порядку ст. 97 Кодексу України про адміністративні правопорушення. Крім штрафу, забудовник зобов'язаний внести плату за видання сертифіката. У день пред'явлення документів про внесення плати за видання сертифіката і сплату штрафу відповідна інспекція ДАБК видає забудовнику сертифікат. При цьому датою прийняття приватного будинку в експлуатацію вважається дата видання сертифіката.

Визнання в судовому порядку права власності на самостійно збудовані об'єкти нерухомого майна не дає право його власнику на експлуатацію такого об'єкта без прийняття його в експлуатацію в порядку, встановленому законодавством. Такі об'єкти не вважаються введеними в експлуатацію у встановленому законодавством порядку й не можуть бути підключені до інженерних систем і транспортних магістралей, власники (користувачі) позбавлені прав на укладення договорів про постачання на цей об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів: води, газу, тепла й електроенергії та включення даних про цей об'єкт до державної статистичної звітності.

С. В. Трошин, заведуючий лабораторією
Донецького НІИСЭ,

В. В. Давыдовский, судовий експерт
Донецького НІИСЭ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВочНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПРИ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Викладено методичні підходи, які можуть бути використані в процесі визначення коригувальних коефіцієнтів при грошовому оцінюванні земельних ділянок.

Изложены методические подходы, которые могут быть использованы в процессе определения поправочных коэффициентов при денежной оценке земельных участков.