

Позасудовий порядок легалізації

самочинного будівництва в Україні



А. С. Савченко

здобувач Харківського національного
університету внутрішніх справ

У статті досліджено передумови виникнення та практичного застосування позасудового порядку легалізації об'єктів самочинного будівництва.

Ключові слова: самочинне будівництво, визнання права власності, будівництво.

В статье исследованы предпосылки возникновения и практического применения внесудебного порядка легализации объектов самовольного строительства.

Ключевые слова: самовольное строительство, признание права собственности, строительство.

In his article investigated predictors of and practical application of court legalizing unlicensed construction sites.

Keywords: unlicensed construction, recognition of property rights, and construction.

У сучасних умовах особливої гостроти набувають питання правової долі об'єктів самочинного будівництва, як житлового, так і промислового призначення. Їх виникнення, існування та розповсюдження викликане високою вартістю об'єктів нерухомості, відсутністю житла або занадто мали-

ми площами існуючого, а також складністю та довготривалістю процедури отримання дозвільно-погоджувальної документації на будівництво.

За загальним правилом, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, передбаченого ч. 1 ст. 376 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [1], не набуває права власності на нього. Як наслідок, фактичне існування самочинно зведених об'єктів нерухомості поза правовим полем нашої держави сприяє виникненню та прогресивному розвитку тіньового ринку нерухомості. Превентивними засобом його протидії виступає передбачена законодавством можливість легалізації (узаконення) об'єктів самочинного будівництва.

Так, відповідно до ч. 3 ст. 376 ЦК України, 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.

Однак, позитивні зміни, що відбулися в містобудівному законодавстві, стали передумовою появи позасудового (адміністративного) порядку легалізації об'єктів самочинного будівництва, який на даний час ще в повній мірі законодавчо не врегульований та потребує наукового розгляду.

Саме тому метою нашої статті є дослідження передумов виникнення та практичного застосування позасудового порядку легалізації об'єктів самочинного будівництва.

На сьогодні в науковій літературі є багато наукових праць, присвячених дослідженню правової природи об'єктів самочинного будівництва,

визнання права власності на зазначені об'єкти, а також аналізу правових наслідків їх існування. Проте наукові розвідки та роботи, які стосувалися б позасудового порядку легалізації об'єктів самочинного будівництва, відсутні. Тому актуальним та цілком обґрунтованим є проведення дослідження позасудового порядку легалізації самочинного будівництва, який альтернативний, хоча і більш спрощений, аналог легалізації (узаконення) зазначених об'єктів в судовому порядку.

Разом із судовим (спеціальним) порядком визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва, який передбачений положеннями ст. 376 ЦК України, існує й інший – загальний або адміністративний порядок визнання права власності на вказані об'єкти.

Відповідно до частини 1 статті 376 ЦК України, житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належно затвердженого дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Головною характерною рисою самочинного будівництва є відсутність у особи, яка самочинно звела об'єкт будівництва, можливості визначати його подальшу юридичну долю, оскільки зазначений об'єкт створений з порушенням встановленого законодавством порядку, як наслідок право власності на нього не виникає, відповідно, відсутня і правомочність щодо розпорядження зведеним об'єктом нерухомості.

У зв'язку з відсутністю правостановляючих документів на об'єкти самочинного будівництва, що надають можливість їх власникам ввести зазна-

чені об'єкти в цивільний оборот та повноцінно ними розпоряджатися, самочинні забудовники зверталися до суду з вимогою про визнання права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомого майна.

Однак, чинним законодавством України передбачено позасудовий порядок легалізації самочинного будівництва, який полягає у визнанні за самочинним забудовником права власності на зведену будівлю чи споруду.

Так, відповідно до положень Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт», для «зняття» статусу самочинного будівництва забудовнику необхідно здійснити передбачений законодавством комплекс заходів, а саме: оформити належним чином правовстановлюючі документи на земельну ділянку під уже збудований об'єкт, розробити проект, погодити і затвердити його в установленому законодавством порядку, отримати дозвіл інспекції державного будівельного контролю на проведення будівельних робіт і ввести в експлуатацію сертифікатом відповідності збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил [2].

Крім того, з метою забезпечення конституційного права громадян на житло, вирішення набуття громадянами прав власності на збудоване житло, Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України було затверджено «Порядок прийняття в експлуатацію індивідуальних (са-

дибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорії складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж». Відповідно до Розділу III встановленого Порядку, прийняття в експлуатацію зазначених об'єктів проводиться безкоштовно Державною архітектурно-будівельною інспекцією України та її територіальними органами за результатами технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж та за наявності документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, шляхом реєстрації поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації [3].

Замовник або його уповноважена особа подає до Державної архітектурно-будівельної інспекції (далі – Інспекція) за місцезнаходженням об'єкта заяву про прийняття в експлуатацію об'єкта, до якої обов'язково додаються: два примірники заповненої декларації; звіт про проведення технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта з висновком про їх відповідність вимогам надійності і безпечної експлуатації; засвідчені копії: документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, на якій розміщено об'єкт; технічного паспорта, виданого бюро технічної інвентаризації.

Інспекція розглядає зазначені документи та протягом 30 днів приймає рішення про реєстрацію декларації або її повернення. Зауважимо, що Інспекція повертає декларацію замовнику лише в тому разі, якщо вона пода-

на чи оформлена з порушенням вимог, установлених цим Порядком. Повернення декларації з інших підстав не допускається.

Датою прийняття в експлуатацію об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

Відмітимо, зареєстрована декларація є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів – води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього.

При наявності правостановлюючих документів щодо об'єкта, який вводиться в експлуатацію, зареєстрована декларація є також підставою для внесення змін до технічного паспорта об'єкта, виготовленого бюро технічної інвентаризації.

І вже в разі відмови відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування легалізувати самочинне будівництво, власник має право звернутися до суду з позовом про визнання права власності на такий об'єкт нерухомості або для того, щоб суд зобов'язав зазначені органи виконати певні дії щодо його легалізації в порядку ч. 5 ст. 376 ЦК України.

Тобто звернення до суду з позовом про визнання права власності на самочинне будівництво повинно мати місце не через бажання особи уникнути встановлених законодавством дозвільних процедур, а за наявності даних про те, що порушене питання було предметом розгляду компетентного державного органу, рішення якого чи його відсутність дають підстави вважати про наявність спору про право. Адже згідно з ч. 1 ст. 15 ЦК України кожна особа має право на захист свого цивільного

права лише в разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Як бачимо, зазначений альтернативний порядок визнання права власності на самочинно зведену будову повинен відповідати низці умов. По-перше, бути позасудовим, тобто право повинен визнавати орган, який не відноситься до судової влади; по-друге, такий порядок повинен бути прямо названий в якості такого законом; по-третє, при вирішенні питання про визнання права компетентний суб'єкт зобов'язаний перевірити відповідність об'єкта вимогам ст. 376 ЦК України, тобто збереження будови не має порушувати права та законні інтереси інших осіб.

Разом з тим, позасудовий порядок легалізації самочинного будівництва ще в повній мірі законодавчо не врегульований. Про це свідчить той факт, що на практиці зазначений порядок може бути застосований лише при наявності: по-перше, належним чином оформлених у забудовника прав на земельну ділянку та, по-друге, якщо в процесі самочинного зведення об'єкта не порушуються права третіх осіб.

Відповідно позасудовий порядок легалізації права власності на самочинно зведений об'єкт може застосовуватися переважно у випадках здійснення будівництва без належного дозволу чи належно затвердженого проекту. В усіх інших випадках питання стосовно визнання права власності на самочинно зведений об'єкт нерухомості повинні вирішуватися виключно в судовому порядку. Адже саме суд може встановити, чи порушує збереження самочинного об'єкта права та охоронювані законом інтереси інших осіб, або створює загрозу життю чи здоров'ю громадян, а також інші спірні питання.

Крім того, саме в судовому порядку здійснюється кваліфікація зведеного об'єкта в якості самочинної побудови, що завжди передує вирішенню питань, пов'язаних з загальними правовими наслідками здійснення такого будівництва.

Доцільно також відмітити, що в разі істотного порушення будівельних норм і правил, яке не може бути усунене забудовником в процесі будівництва чи після його завершення, що унеможливає його нормальне використання за своїм призначенням, не може йти мови про визнання права власності на зазначений самочинний об'єкт ні в судовому, ні в позасудовому порядку.

Разом з тим, власник, який оформив право власності на самочинну будову шляхом позасудового порядку, може бути позбавлений цього права в судовому порядку, оскільки орган державної влади, на відміну від судового ор-

гану, не перевіряє факт самочинності зведеного об'єкта. Що в свою чергу підтверджує виправдане переважання судового розгляду даної категорії справ, предметом судової оцінки яких є питання стосовно правової природи самочинного будівництва.

Самочинне будівництво виступає специфічним об'єктом цивільних правовідносин, тому що має притаманний лише йому правовий режим. Але для набуття ним статусу повноцінного об'єкта цивільного права та легітимного введення його до цивільного обороту необхідно визнання права власності на такий самочинно зведений об'єкт нерухомості. Як наслідок, пріоритетним та належним є судовий порядок легалізації самочинного будівництва, оскільки позасудовий порядок його легалізації поки що в повній мірі законодавчо не врегульований та потребує подальшого вдосконалення.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356.
2. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт» від 09.09.2009 р. №1035 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/maincgi>
3. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України про затвердження «Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорії складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж» від 24.06.2011 р. №91 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/maincgi>