Правові колізії судового розгляду справ про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт

А. С. Савченко
кандидат юридичних наук кафедри цивільно-правових дисциплін Навчально-наукового інституту права та масових комунікацій Харківського національного університету внутрішніх справ

У статті проаналізовано судову практику по справах, предметом яких виступають об'єкти самочинного будівництва, та виявлено правові колізії їх судового розгляду.
Ключові слова: *самочинне будівництво, визнання права власності, нерухомість, колізія.*

В статье проанализировано судебную практику по делам, предметом которых выступают объекты самовольного строительства, и выявлены правовые коллизии их судебного разбирательства.
Ключевые слова: *самовольное строительство, признание права собственности, недвижимость, коллизия.*

The article analyzes the case law on which subject are the objects of unauthorized construction and legal conflicts found their trial.
Keywords: *unlicensed construction, recognition of property rights, real estate, conflict.*

Об'єкт самочинного будівництва – це соціально-правове явище великих масштабів, якому властиві як передумови виникнення, так і наслідки його існування. Саме тому спори, пов'язані з об'єктами самочинного будівництва, займають значне місце в судовій практиці, і тенденції до їх зниження, на жаль, не спостерігається. Зокрема, за період з 01.01.2011 року по 01.01.2013 року судами в Україні розглянуто 15 тис. 222 справи про визнання права власності на самочинно збудовані об'єкти, 995 з яких в апеляційному порядку. Виходячи з такого фактичного стану судової практики, виникають питання щодо особливостей судового розгляду та вирішення спорів, пов'язаних із об'єктами самочинного будівництва з метою удосконалення судового захисту прав та законних інтересів громадян.

Аналіз матеріалів судової практики за даною категорією справ, яка притаманна переважно судам першої інстанції, свідчить про неоднозначне встановлення судом фактичних обставин справи, що ускладнює визнання права власності на самочинно збудований об'єкт будівництва з підстав, передбачених законом, і тим самим породжує появу певних правових колізій.

Саме тому метою нашої статті є виявлення та дослідження правових колізій, які виникають у справах про визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва.

Так, відповідно до частини 3 статті 376 Цивільного кодексу (далі – ЦК України) [1], 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 відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

Такої ж обґрунтованої позиції дотримується і Департамент цивільного законодавства та підприємництва, який зазначає, що легалізація самочинного будівництва у судовому порядку на підставі ст. 376 ЦК України є можливою лише у випадку, якщо таке будівництво здійснено особою на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки в установленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. В усіх інших випадках самочинного будівництва легалізація будівництва може бути здійснена шляхом винесення відповідних рішень виконавчими органами місцевого самоврядування з видачею свідоцтва про право власності.

З наведеного очевидно, що визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва, який розташований на земельній ділянці, що не була відведена під забудову, суперечитиме нормам чинного законодавства.

Дещо інакше складається ситуація в судовій практиці. Так, Краснодонським міськрайонним судом Луганської області була розглянута цивільна справа за позовом про визнання права власності на самочинно перебудований будинок разом з усіма господарськими будівлями та спорудами, у тому числі самочинно зведеними. В ході судового розгляду було встановлено, що позивач звернувся до суду з дійсним позовом про те, що він самочинно зайняв земельну ділянку та перебудував житловий будинок, побудував прибудови та збудував до нього господарські будівлі – гараж, сарай, погріб, вбиральню. Відповідно до висновку та звіту про проведення технічного огляду на відповідність господарських споруд державним стандартам (на які посилається суд у своєму рішенні), було встановлено, що будівництво знаходиться в задо-

вільному стані та відповідає державним стандартам, будівельним нормам і правилам. Подальша експлуатація їх є можливою. Як наслідок, суд задовольнив рішення і визнав право власності на самочинно перебудований житловий будинок разом з господарськими будівлями та спорудами, у тому числі самочинно зведеними (справа № 2-869/11).

Піддаючи вищенаведене судове рішення детальному аналізу, видається можливим висвітлити дві правові колізії: по-перше, що суди, вирішуючи питання про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт, який побудований на самовільно зайнятій земельній ділянці, не завжди розмежовують самочинне будівництво на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети, та самочинне будівництво, поєднане з самовільним захопленням (зайняттям) земельної ділянки, яке ще може бути поєднане з порушенням прав та законних інтересів третіх осіб. І виносять судове рішення щодо визнання права власності на самочинний об'єкт, оминаючи той факт, що особа його побудувала на самочинно зайнятій земельній ділянці, дозволене використання якої є необхідною підставою для визнання права власності на самочинно зведений на ній об'єкт нерухомого майна [2, с. 27-31]. Також суди нерідко роблять висновки про відповідність самочинно зведеної будівлі державним стандартам, будівельним нормам і правилам на підставі висновків та звітів про проведення технічного огляду на відповідність господарських споруд державним стандартам. Хоча будь-яке оціночне судження суду повинно ґрунтуватися на реальних фактах, саме тому суттєва роль у справах про визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва відводиться судовій будівельно-технічній експертизі, значення якої полягає в установленні реальних фактів. Адже саме експерт виявляє та фіксує ті чи інші порушення або відхилення від встановлених будівельних вимог та правил, визначає, до яких саме змін призвело (призведе) будівництво об'єкта та як саме впливає (вплине) заміна матеріалів, конструкцій, що допущена в ході будівництва, на можливість існування будови без повного чи часткового руйнування.

В іншій цивільній справі прокурор Солом'янського району м. Києва в інтересах держави звернувся з позовом до Солом'янського районного суду м. Києва, в якому просив суд зобов'язати відповідача знести самочинно зведені ним споруди. Натомість відповідач, заперечуючи проти позову, звернувся з позовом, в якому просив суд визнати за ним право власності на самочинне будівництво, посилаючись на те, що будівництво було здійснено на земельній ділянці, що належить йому на праві власності, але йому відмовляють у реєстрації даного права. Відповідно, позов прокурора було задоволено, а відповідача зобов'язано за власний рахунок знести самочинно збудовану споруду. Відповідно, у задоволенні позову відповідача про визнання права власності на самочинно збудований будинок відмовлено. Апеляційний суд залишив рішення суду першої інстанції без змін.

Аналіз змісту зазначеного судового рішення свідчить про помилкове посилання суду на ч. 4 ст. 376 ЦК України, відповідно до якої, якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок. Отже, суд не звернув уваги на те, що земельна

ділянка знаходилася у власності відповідача, крім того, при вирішенні даної справи суд мав усі підстави для застосування ч. 5 зазначеної статті, в якій вказано, що на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права третіх осіб.

Протилежної позиції щодо цього питання дотримується і Верховний Суд України. Його позиція ґрунтується на тому, що висновки судів є передчасними, тому що ухвалюючи рішення про знесення самочинної забудови, суди не визначилися з нормою права, яка підлягає застосуванню, оскільки, як вбачається з рішень, суд розглядав об'єкт будівництва як такий, що зводиться без відповідного дозволу та порушує права інших осіб. При цьому суд застосував ч. 4 ст. 376 ЦК України.

Як встановлено судами, відповідач здійснив будівництво на земельній ділянці, яка належить йому на праві власності, а тому така норма права до зазначених правовідносин застосовуватися не може. Відповідно, рішення судів скасовані, а касаційна скарга задоволена (справа № 6-7646св11).

З метою усунення такої правової колізії законодавець встановлює пріоритет прав на земельну ділянку перед правами на будівництво, акцентуючи увагу на тому, що у випадку відсутності в особи прав на земельну ділянку легалізація самочинно зведеного об'єкта навіть при відсутності інших порушень є неможливою [3].

До того ж, визнання права власності на самочинне будівництво безпосередньо залежить від наявності в особи, яка здійснила самочинне будівництво, обсягу прав на земельну ділянку, на якій здійснено зазначене будівництво. Дана обставина підлягає безпосередньому дослідженню під час судового розгляду зазначеної категорії справ.

Відповідно до ухвали Судової палати у цивільних справах Верховного суду України від 04.02.2009 р. у справі № 6-21476/08, для визнання за позивачем права власності на об'єкти самочинного будівництва суд має встановити, хто є власником самочинно забудованої земельної ділянки і на якій правовій підставі позивач нею користується. Відсутність прав на земельну ділянку в особи, яка здійснила самочинне будівництво, є підставою для відмови у задоволенні позову про визнання права власності.

Огляд матеріалів судової практики дає підстави стверджувати, що при визнанні права власності на самочинні об'єкти будівництва не завжди правильно визначено спірне самочинно збудоване майно, на яке може бути визнане право власності в порядку ст. 376 ЦК України.

Із положень частини 1 статті 376 ЦК України вбачається, що поняття «самочинне будівництво» визначається через застосування понять «житловий будинок», «будівля», «споруда», «інше нерухоме майно», що надає підстави стверджувати, що об'єктом самочинного будівництва, права на який визнаються в судовому порядку, передбаченому даною статтею ЦК України, може бути лише нерухоме майно. Тому при вирішенні спору про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт необхідно встановити, чи є спірне майно нерухомістю, через його відповідність критеріям, встановленим у ст. 181 ЦК України.

Так, особа звернулася з позовом до Олександрійського міськрайонного суду Кіровоградської області про визнання права власності на самочинно збудовану літню кухню, господарські навіси, басейн, лазню та ін. Рішенням суду позов задоволено (справа № 2-3363/07). В іншій справі особа звернулася до

Новотроїцького районного суду Херсонської області з позовом про визнання права власності на самочинно збудовані при належній їй на праві приватної власності житловому будинку: сіни, три сараї та погріб. Позовні вимоги були задоволені (справа № 2-698/11). Як вбачається з матеріалів справ, суд не звернув уваги на те, що відповідно до п. 2.2 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна від 24.05.2001 р. № 127 [4], житловий будинок садибного типу складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень. На присадибних ділянках, крім житлових будинків, розміщуються господарські будівлі (сараї (хліви), літні кухні, гаражі, майстерні, навіси, вбиральні тощо) та господарські споруди (колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо). Крім того, відповідно до п. 3 даної Інструкції, не належать до самочинного будівництва для будинків садибного типу, дачних та садових будинків: зведення на земельній ділянці тимчасових будівель та споруд (незалежно від наявності фундаменту), навісів, альтанок, наметів, накриття, сходів, естакад, літніх душових, теплиць, свердловин, криниць, люфт-клозетів, вбиралень, вигрібних ям, замощень, парканів, відкритих басейнів та басейнів із накриттям полегшеної конструкції, погребів, входів в погреби, підпірних стін, воріт, хвірток, приямків, веранд, тамбурів, нежитлових прибудов, терас, ґанків, бань, саун, хлівів, гаражів, літніх кухонь тощо.

Таким чином, у суду в обох справах були відсутні матеріальні підстави для визнання збудованого майна самочинним, по-перше, через те, що воно відноситься законодавцем до тимчасових споруд, а отже, не є нерухомим, і, по-друге, в законі міститься пряма вказівка на те, що будівництво вищезазначених об'єктів взагалі не є самочинним. Відповідно, у першому випадку суд мав задовольнити лише частину позовних вимог, що стосуються літньої кухні, сараю-топочної та лазні, але обов'язково дослідивши їх правову природу, оскільки вони можуть носити як капітальний, так і тимчасовий характер, у зв'язку з чим на них буде розповсюджуватися різний правовий режим. І, відмовити в задоволені позовних вимог в другому випадку, так як збудовані об'єкти не є самочинним будівництвом і право власності на них не може бути визнано в судовому порядку.

Так, відповідно до пункту 2.6 «Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації», затверджених наказом Міністерства юстиції України від 14.09.2009 р. № 660/5 [5], надвірні споруди, що обслуговують будівлю, виходячи зі ст. 186 ЦК України, є приналежними речами, тобто є нерухомим майном, що призначене для обслуговування іншої речі і пов'язане з нею спільним призначенням. У цьому випадку підлягає реєстрації право власності на головну річ – будівлю, а у витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно інформація про приналежну річ зазначається в розділі «опис нерухомого майна».

При цьому у наказі наголошується, що при здійсненні державної реєстрації права власності на нерухоме майно бюро технічної інвентаризації завжди повинно виходити з конкретного об'єкта, оскільки визначальною умовою державної реєстрації прав є особисті характеристики та функціональне призначення такого об'єкта, що відповідають ознакам нерухомого майна.

Отже, об'єктами самочинного будівництва, які виступають предметом спірних правовідносин та входять до предмета

позовних вимог у справах про визнання права власності, є нерухоме майно, якому в установленому законом порядку надано статус «самочинного будівництва».

Відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна від 24.05.2001 р. № 127, технічній інвентаризації підлягають об'єкти всіх форм власності, розташовані на земельних ділянках, незалежно від того, побудовані вони за відповідно оформленими документами чи самочинно: будинки, прибудови та надбудови, громадські та виробничі будинки, громадські будівлі та споруди, а також вбудовані та окремо розташовані захисні споруди. За результатами інвентаризації та обліку на такі об'єкти оформлюються технічні паспорти та присвоюються інвентарні номери.

Зазначений факт свідчить про створення самочинного об'єкта нерухомості та надає можливість у судовому порядку вимагати визнати на нього право власності як на об'єкт нерухомого майна з подальшою державною реєстрацією цього права як первісного. Ось тут і проявляється наступна правова колізія, з одного боку, суди «ніби» некомпетентні визнавати право власності на господарські будівлі, що обслуговують житловий будинок, носять переважно тимчасовий характер і не є нерухомістю, а з іншого боку, постає питання їх юридичного оформлення за особою, що здійснила будівництво.

При вирішенні питання про набуття права власності на самочинну будову реєстрація об'єктів в органах технічної інвентаризації не має правового значення, оскільки такого роду реєстрація лише встановлює факт наявності самочинно збудованого об'єкта за конкретною адресою та з певними технічними характеристиками, тобто має обліковий характер. Однак, ні запис в бюро технічної інвентаризації, ні технічний паспорт на будову не є правовстановлюючими документами, в силу чого не створюють права власності на нерухомість та не впливають на момент виникнення такого права.

Приходимо до висновку, що технічна інвентаризація, яка здійснюється відносно самочинно зведеного об'єкта будівництва, є підтвердженням факту його існування як нерухомого майна, але не є його правовстановлюючими документами, а лише виступає доказом створення самочинної будови, що виступає свого роду підставою для визнання права власності на неї.

Не врегульованим процесуально досі залишається питання щодо виявлення ініціативи знесення самочинно збудованого об'єкта. В цьому випадку слід погодитися з позицією законодавця, що з позовом про знесення самочинно зведеного об'єкта будівництва, на підставі ч. 7 ст. 376 ЦК України, можуть звертатися лише органи державної влади або місцевого самоврядування в особі їх представників. Тому треті особи, які заявляють самостійні вимоги на предмет спору, права яких, на їх думку, порушені в результаті самочинно будівництва, не мають права вимагати його знесення, якщо це не порушує права третіх осіб.

Натомість, звертаючись із позовом про знесення будівель, органи державної влади чи місцевого самоврядування повинні довести, виходячи з положень ч. 7 ст. 376 ЦК України, необхідність знесення нерухомого майна за рішенням суду за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Цьому обов'язково повинно передувати: 1) встановлення факту істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил; 2) рішення суду про зобов'язання особи, що здійснила самочинне будівництво, провести перебудову цих будівель

та споруд або встановлення факту неможливості проведення такої перебудови чи відмови особи, що здійснила самочинне будівництво, провести перебудову (справа № 5024/905/2011).

Порушення прав та законних інтересів інших осіб є підставою для відмови в задоволенні позову про визнання права власності на самочинне будівництво. Однак позивач повинен довести, що знесення спірного самочинного об'єкта є єдиним можливим способом поновлення його прав.

Аналогічної позиції дотримується Верховний Суд України, яка проілюстрована в ухвалі Судової палати у цивільних справах від 20.01.2010 р. у справі № 6-20378/09, в якій чітко зазначено, що відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування вправі заявити позов про проведення відповідної перебудови самочинного будівництва; разом із тим, такий позов не є єдино можливим способом вирішення питання щодо самочинного будівництва, до того ж, застосовується лише в разі істотного відхилення від проекту, істотного порушення будівельних норм і правил, але при наявності можливості проведення перебудови і згоди самої особи, яка здійснила (здійснює) будівництво.

Аналіз норм чинного законодавства та судової практики дозволяє зробити висновок, що при дотриманні відповідних законодавчих процедур, а також при відсутності суттєвого порушення прав та законних інтересів інших осіб об'єкти самочинного будівництва можуть бути легалізовані в судовому порядку шляхом визнання на них за особами, які здійснили самочинне будівництво, права власності. Однак нині в законодавстві та судовій практиці існує ряд колізійних питань, що потребують нагального вирішення. Віднайшовши правовий баланс між нормами законодавства та судовою практикою, що склалася виходячи з реалій сьогодення у спорах про визнання права власності на самочинно збудовані об'єкти, вдасться удосконалити судовий захист прав та законних інтересів громадян, віднайти баланс державних та приватних інтересів, а також розвантажити суди.

Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
2. *Савченко А. С.* Підстави для визнання об'єкта нерухомості самочинним будівництвом / А. С. Савченко // Актуальні питання цивільного та господарського права. – 2011. – № 1. – С. 27-31.
3. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.
4. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 р. № 127 // Офіційний вісник України. – 2001р. – № 28 (1290). – С. 324.
5. Про затвердження Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації : Наказ Міністерства юстиції України від 14.09.2009 р. № 660/5 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua