

УДК 347.2

ПРОЦЕСУАЛЬНІ ПЕРЕДУМОВИ ЗНЕСЕННЯ ОБ'ЄКТІВ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

Савченко А. С.

PROCEDURAL PREREQUISITES OF DEMOLITION OF OBJECTS OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION

Savchenko A.

В статті проведено характеристику об'єкта самочинного будівництва через призму його негативних наслідків для третіх осіб і держави, досліджено підстави цивільної відповідальності за його неправомірне створення/існування та здійснено правовий аналіз підстав для його знесення.

Ключові слова: *нерухомість, власність, самочинне будівництво, наслідки, перебудова, знесення.*

Сутність самочинного будівництва зумовлює презумпцію неможливості виникнення права власності на неправомірно збудований об'єкт. Це означає, що особа, яка здійснила самочинне будівництво, не набуває права власності на нього, оскільки будівництво було здійснене без дотримання передбаченого законом порядку його створення, а тому не може слугувати законною підставою для виникнення права власності на такий об'єкт та введення його до цивільного обороту. Така позиція законодавця є цілком зрозумілою, адже замість виконання особою обов'язку дотримання містобудівних умов та обмежень під час проектування та здійснення будівництва, яке включає покрокове здійснення таких дій, як: 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних; 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених законом, її експертизи; 3) затвердження проектної документації; 4) виконання підготовчих та будівельних робіт; 5) прийняття в експлуатацію

закінчених будівництвом об'єктів; б) реєстрація права власності на об'єкт містобудування [1], не кажучи вже про наявність належним чином оформленого права на забудову земельної ділянки тощо. Особою ігнорується встановлений порядок відведення земельної ділянки для спорудження об'єкту, оформлення дозвільної та погоджувальної документації, відповідно, відсутній належний контроль за якістю будівництва та його безпеки. В результаті таке будівництво призводить до зіткнення приватних та публічних інтересів.

Самочинне будівництво як об'єкт цивільних правовідносин, і не тільки, завжди було предметом жвавої наукової дискусії, яка переважно стосувалася його правової природи в контексті підстав для визнання права власності на зазначений нерухомий об'єкт. Паралельно з розвитком наукових положень та вироблених практикою процесуальних нюансів врегулювання правовідносин за участю цих об'єктів, оновлювалося й законодавство в проектно-будівельній сфері. Двічі оголошували



«амністію» об'єктів самочинного будівництва, було введено адміністративний порядок їх легалізації, тим самим спрощено процедуру їх «узаконення» та розвантажено суди від напливу даної категорії справ. Більше того, в 2017 році Президентом України було підписано закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності» [2], який значно посилив протидію держави проти незаконного будівництва та підвищив відповідальність забудовників за порушення. Відповідно до нового Закону порядок оформлення дозвільних документів визначається не за категорією складності об'єкта будівництва, а за класом наслідків (незначний, середній, значний).

Все ж таки, попри такий динамічний розвиток законодавчого регулювання будівельної сфери та значну правозастосовчу практику в сфері самочинного будівництва, правове регулювання механізмів виникнення права власності на об'єкти самочинного будівництва в Україні не можна визнати задовільним. З одного боку, власники і користувачі земельних ділянок чомусь вважають, що на своїй землі вони мають право будувати будь-що без узгодження із державними структурами і контролю з їх боку, а з іншого – законодавець надаючи можливість і право одній особі стати власником такого об'єкту нерухомості, нівелює законодавчі приписи щодо його нормативного регулювання, тим самим відступаючи від дотримання прав та законних інтересів інших осіб. Тим самим порушуючи основоположні засади суспільства, визначені в ст. 41 Конституції України, яка надаючи право особі вільно володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, містить імператив – використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства,

погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі [3].

Статтею 17 Міжнародного пакту про громадянські і політичні права закріплено, що ніхто не повинен зазнавати свавільного чи незаконного втручання в його особисте і сімейне життя, свавільних чи незаконних посягань на недоторканність його житла або таємницю його кореспонденції чи незаконних посягань на його честь і репутацію. Кожна людина має право на захист закону від такого втручання чи таких посягань. Положення зазначених норм є підтвердженням того, що особа, яка здійснила самочинне будівництво – вчинила незаконно [4].

З метою забезпечення реального захисту прав та інтересів громадян у сфері самочинного будівництва, метою даної статті є дослідження негативних наслідків створення/існування об'єкта самочинного будівництва та правовий аналіз підстав для його знесення.

Виходячи з положень ст. 376 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [5], для особи, яка самочинно забудувала земельну ділянку, тобто вчинила будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки без відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності правочину щодо такої земельної ділянки та здійснила на ній зведення житлового будинку, будівлі, споруди без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил, ЦК України передбачає настання таких «негативних» наслідків, як: проведення перебудови; знесення збудованого об'єкта; відшкодування витрат, пов'язаних з поверненням земельної ділянки у попередній



стан. Крім того, за порушення неухильного дотримання законодавства у сфері містобудування при здійсненні містобудівної діяльності та забудові територій, особу може бути притягнуто до адміністративної чи кримінальної відповідальності за здійснення самочинного будівництва та самовільне захоплення земельної ділянки.

Таким чином, доля самочинно збудованого об'єкту може бути вирішена як шляхом визнання його об'єктом права власності, так і шляхом відмови у такому визнанні – повного знищення об'єкту. Вочевидь, саме такою логікою і керувався законодавець, встановлюючи можливість визнання права власності на самочинно збудований об'єкт тільки як виняток із загального правила і надаючи такі повноваження суду як найбільш компетентному у сфері правозастосування органу, що може мати певні дискреційні повноваження [6, с. 137].

Так, відповідно до ч. 7 ст. 376 ЦК України, у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво.

Аналогічної позиції притримується і Верховний Суд, який чітко зазначив, 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 єдиною 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 [7].

Виходячи з наведеного, проведення необхідної перебудови усуває невідповідність споруди наявній документації і робить можливим прийняття її до експлуатації, а отже, і реєстрації права власності на такий об'єкт нерухомості [8, с. 15].

Зосереджуючи увагу на зобов'язанні проведення перебудови, слід зазначити, що вона може бути проведена добровільно за рішенням органів місцевого самоврядування або в примусовому порядку за рішенням суду. Але, якщо відхилення від проекту забудови об'єкта нерухомості або від вимог будівельних норм і правил, які не є істотними, не порушують прав інших осіб та інтересів суспільства, не суперечать санітарно-технічним вимогам і правилам експлуатації, не впливають на міцність і безпечність цього об'єкта (зокрема, відхилення у житловому будинку від внутрішнього планування зі збереженням чи незначним відхиленням від установленого проектом розміру житлової площі, незначна зміна його зовнішніх габаритів, місця розташування тощо), не можуть бути підставою для задоволення вимог про перебудову чи про знесення об'єкта нерухомості.

Варто відзначити, що правові наслідки істотного відхилення від проекту та істотного порушення будівельних норм і правил близькі до правових наслідків самочинного будівництва, хоча вони й містять склади адміністративних правопорушень, передбачених ст.ст. 96 та 96-



І КУпАП України [9]. ЦК не вирішує юридичної долі будівельних матеріалів, які залишаються в результаті знесення об'єкта самочинного будівництва, але підстав для позбавлення забудовника права власності на них також не містить.

Отже, у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил знесенню самочинного будівництва передують прийняття судом рішення про зобов'язання особи, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову житлового будинку.

Більше того, в п.5 постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 р. № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» [7] зазначено, що при розгляді позовів про знесення самочинно збудованого об'єкта нерухомості суди мають встановлювати, чи було видано особі, яка здійснила самочинне будівництво, припис про усунення порушень, чи можлива перебудова об'єкту та чи відмовляється особа, яка здійснила самочинне будівництво, від такої перебудови.

Задоволення такого роду позовів можливо лише у разі встановлення неможливості проведення відповідної перебудови. Якщо ж технічна можливість перебудови об'єкта нерухомості відсутня або забудовник відмовляється від такої перебудови, суд, незалежно від поважності причин відмови, за позовом зазначених органів або особи, права чи інтереси якої порушено таким будівництвом, ухвалює рішення про знесення житлового будинку або іншого нерухомого майна. Відмовою забудовника від перебудови слід вважати як його заяву про це, так і його дії чи бездіяльність щодо цього, вчинені до або

після ухвалення рішення суду про зобов'язання здійснити перебудову.

Головним цивільно-правовим наслідком самочинного будівництва є відмова у визнанні права власності на самочинно зведені споруди, а також можливість (за рішенням суду) знесення самочинно збудованих об'єктів забудовником або за його рахунок. Погодження забудовника на перебудову при розгляді справи про знесення самочинного будівництва за можливості перебудови, якщо це підтверджено, є підставою для відмови в позові лише тоді, коли рішення суду, яке набрало законної сили, про зобов'язання здійснити перебудову не виконано не з вини забудовника, про що державним виконавцем складено відповідний акт.

Знесення нерухомості, збудованої з істотним відхиленням від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, з істотним порушенням будівельних норм і правил (у тому числі за відсутності проекту), допустиме лише за умови, якщо неможливо здійснити перебудову нерухомості відповідно до проекту або відповідно до норм і правил, визначених державними правилами та санітарними нормами, або якщо особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від такої перебудови.

Таким чином, знесення самочинного будівництва є крайньою мірою і можливе лише за умови вжиття всіх передбачених законодавством України заходів щодо реагування та притягнення винної особи до відповідальності. Адже, право власності має захищатися лише при доведеності самого факту його порушення із застосування наслідків, в тому числі і звільнення земельної ділянки від самовільно зведених споруд шляхом їх знесення чи усунення інших перешкод у користуванні земельною ділянкою.



Крім того, вирішуючи питання про знесення нерухомого майна, суди в кожному випадку з'ясовують, яку частину земельної ділянки займає споруджена будівля, її розмір і конфігурацію, яка частина будівлі підлягає знесенню, чи не вплине знесення окремих конструктивних елементів будинку на його міцність і безпечність. За необхідності з'ясування вказаних питань, що виникають при розгляді справи і потребують спеціальних знань, суд має право призначити експертизи.

За змістом ст. 376 ЦК України, вимоги про знесення самочинного будівництва інші особи можуть заявляти за умови доведеності факту порушення прав цих осіб самочинною забудовою. Такий висновок узгоджується з нормами ст.ст. 3, 15, 16 ЦК України, ст. 3 Цивільного процесуального кодексу України [10], згідно з якими кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Відсутність згоди з боку власника (користувача) земельної ділянки або порушення в результаті самочинної забудови прав інших осіб є підставою для судового рішення про знесення самочинно побудованих об'єктів забудовником або за його рахунок. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану (ч. 3, 4 ст. 376 ЦК України) Крім того, за відсутності згоди власника (користувача) земельної ділянки на «узаконення» об'єкта, суд може винести рішення про визнання за забудовником права власності на об'єкт самочинної забудови (якщо при цьому не порушуються права інших осіб). У такому разі видатки, витрачені на самочинну побудову об'єкта підлягають відшкодуванню забудовнику власником (користувачем) земельної ділянки (ч. 6 ст. 375 ЦК України).

Таким чином, суд повинен установити, чи були порушені, не визнані або оспорені права, свободи чи інтереси осіб, і, залежно від установленого, вирішити питання про задоволення позовних вимог або відмову в їх задоволенні.

Самочинно збудовані об'єкти підлягають знесенню, а самовільно зайняті земельні ділянки державної та комунальної власності — звільненню та поверненню власникам за рахунок осіб, які здійснили самочинне будівництво та самовільне зайняття земельних ділянок, особи ж, які вчинили зазначені дії, несуть цивільну, адміністративну та кримінальну відповідальність.

Позиція суддів, що розглядають справи за позовами щодо знесення самочинно збудованих будівель полягає в тому, що дана міра є завчасним заходом, у зв'язку з чим в задоволенні позову часто відмовляють. У той же час, позови про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт доволі часто залишаються незадоволеними з причин недостатності підстав для визнання права власності на самочинне будівництво.

Література:

1. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3038-17/page2?text=%F1%E0%EC%EE%F7> (дата звернення 24.05.2018).
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності : Закон України від 17.01.2017 р. № 1817-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1817-19> (дата звернення 24.05.2018).
3. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80/page2> (дата звернення 24.05.2018).



4. Міжнародний пакт про громадянські та політичні права : ООН, Пакт, Міжнародний документ від 16.12.1966 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_043 (дата звернення 24.05.2018).

5. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. №435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №40-44. – Ст. 356 (дата звернення 24.05.2018).

6. Кот О.О. Деякі проблеми визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно // Право України. – 2011. – № 5. – С. 136-141.

7. Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва) : Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 р. №6. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12> (дата звернення: 24.05.2018).

8. Джура А. «Правовой» самострой и недострой. Проблемные моменты участия в гражданском обороте объектов незавершенного строительства // Юридическая практика. – 2006. – № 49 (467). – 97 с.

9. Кодекс України про адміністративні правопорушення : Закон України від 07.12.1984 р. № 8073-X // Відомості Верховної Ради України. – 1984. – №51. – Ст. 1122 (дата звернення 24.05.2018).

10. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України від 18.03.2004 р. №1618-IV. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №40-42. – Ст. 492 (дата звернення 24.05.2018).

References:

1. Pro reguluvannya mistobudivnoyi diyal'nosti : Zakon Ukrainy` vid 17.02.2011 r. # 3038-VI. URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3038-17/page2?text=%F1%E0%EC%EE%F7> (data zvernennya 24.05.2018).

2. Pro vnesennya zmin do deyaky`x zakonodavchy`x aktiv Ukrainy` shhodo udoskonalennya mistobudivnoyi diyal'nosti : Zakon Ukrainy` vid 17.01.2017 r. # 1817-VIII. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1817-19> (data zvernennya 24.05.2018).

3. Konstytuciya Ukrainy` : Zakon Ukrainy` vid 28.06.1996 r. # 254k/96-VR. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80/page2> (data zvernennya 24.05.2018).

4. Mizhnarodny`j pakt pro gromadyans`ki ta polity`chni prava : OON, Pakt, Mizhnarodny`j dokument vid 16.12.1966 r. URL : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_043 (data zvernennya 24.05.2018).

5. Cy`vil'ny`j kodeks Ukrainy` : Zakon Ukrainy` vid 16.01.2003 r. #435-IV. Vidomosti Verxovnoyi Rady` Ukrainy`. 2003. #40-44. St. 356 (data zvernennya 24.05.2018).

6. Kot O.O. Deyaki problemy` vy`znannya prava vlasnosti na samochy`nno zbudovane neruxome majno. Pravo Ukrainy`. 2011. # 5. S. 136-141.

7. Pro prakty`ku zastosuvannya sudamy` statti 376 Cy`vil'nogo kodeksu Ukrainy` (pro pravovy`j rezhy`m samochy`nnogo budivny`cztva) : Postanova Plenumu Vy`shhogo specializovanogo sudu Ukrainy` z rozglyadu cy`vil'ny`x i kry`minal'ny`x sprav vid 30.03.2012 r. #6. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12> (data zvernennya: 24.05.2018).

8. Dzhura A. «Pravovoj» samostroj y` nedostroj. Problemnnye momenty uchasty`ya v grazhdanskom oborote ob`ektov nezavershennogo stroy`tel'stva. Yury`dy`cheskaya prakty`ka. 2006. # 49 (467). 97 s.

9. Kodeks Ukrainy` pro administraty`vni pravoporushennya : Zakon Ukrainy` vid 07.12.1984 r. # 8073-X. Vidomosti Verxovnoyi Rady` Ukrainy`. 1984. #51. St. 1122 (data zvernennya 24.05.2018).

10. Cy`vil'ny`j procesual'ny`j kodeks Ukrainy` : Zakon Ukrainy` vid 18.03.2004 r. #1618-IV. Vidomosti Verxovnoyi Rady` Ukrainy`. 2004. #40-42. St. 492 (data zvernennya 24.05.2018).

Савченко А.С. Процесуальные предпосылки сноса объектов самовольного строительства. – Статья.

В статье проведена характеристика объекта самовольного строительства через призму его негативных последствий для третьих лиц и государства, исследованы основания гражданской ответственности за его неправомерное создание/существование и



осуществлено правовой анализ оснований для его сноса.

Ключевые слова: недвижимость, собственность, самовольное строительство, последствия, перестройка, снос.

Savchenko A. Procedural prerequisites of demolition of objects of unauthorized construction.

The article describes the object of self-constructed construction through the prism of its negative consequences for third parties and the state, the grounds of civil liability for its illegal creation / existence were investigated and a legal analysis of the grounds for its demolition was carried out.

Key words: real estate, property, self-constructed building, consequences, reconstruction, demolition.

Авторська довідка:

Савченко Аріна Сергіївна – доцент кафедри цивільного права та процесу факультету № 6 Харківського національного університету внутрішніх справ, кандидат юридичних наук .

Стаття надійшла до редакції 13.06.2018 р.

Рецензент: к.ю.н., Р. І. Коваленко.