

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПЕРЕБУДОВИ САМОЧИННО ЗВЕДЕНОГО ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

ТКАЧЕНКО Владислав Сергійович - здобувач кафедри цивільного права та процесу факультету № 6 Харківського національного університету внутрішніх справ

В статті досліджені правові наслідки перестройки самовільно зведеного об'єкта будівництва, завершення якого передбачено законодавством. Також описані можливі варіанти їх усунення.

Ключеві слова: самовільне будівництво, нерухомість, перестройка, снос.

Конституція України проголошуючи у ст. 47 право кожного на житло, на жаль, не покладає на державу обов'язок забезпечити бажаних житлом з державного чи громадського фонду. Як наслідок, у правовому полі має місце та активно закріплює свої позиції таке соціально-економічне явище як самочинне будівництво, правові наслідки вчинення якого передбачені ст. 376 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [1], яке, з одного боку, цілком виправдано до сьогодшніх суспільних умов, забезпечує приватно-правові інтереси забудовників (фактичних власників), а з іншого – є порушенням публічних інтересів. Адже воно є протиправною діяльністю щодо створення об'єкта нерухомості і, як наслідок, є правопорушенням.

Разом з тим, зважаючи на складність законного будівництва чи нераціонального його використання для забезпечення особистих потреб, законодавець передбачає можливість «узаконення» самочинного будівництва. Тому положення ст. 376 передба-

чають винятки з цього правила, коли особа законним шляхом може набути права власності на об'єкти самочинного будівництва:

По-перше, 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 (ч.3 ст. 376 ЦК України).

По-друге, 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 інших осіб (ч.5 ст. 376 ЦК України).

Таким чином, діє загальне правило, за яким особа, що здійснила самочинне будівництво і порушила при будівництві норми ст. 376 ЦК України, не набуває статусу власника такої нерухомості і, як виняток, за певних обставин особа все ж може розраховувати на юридичне закріплення за собою права власності на самовільно зведений об'єкт, у передбачених законом випадках.

Тому метою даної статті є дослідження правових наслідків зведення об'єкта самочинного будівництва як правопорушення, за вчинення якого законодавством передбачено настання негативних наслідків для особи, яка його здійснює чи здійснила.

Окремі питання правової природи самочинного будівництва досліджувалися в

наукових роботах Д. І. Мейєра, І. А. Покровського, І. А. Синайського, Г. Ф. Шершеневича, В. Ю. Грабчинської, І. Л. Брауде, А. І. Дрішлюка, О. В. Гумельовської, А. С. Савченко, В. Ю. Терещенко, В. О. Кобилянського, В. В. Носіка, М. В. Шульги, А. Р. Мацюк, В. В. Литовченко, С. О. Сліпченка, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. А. Курібло. Однак, в переважній більшості вони розглядалися в контексті встановлення взаємозв'язку такого будівництва із правом забудови або розкривали правові наслідки самочинного будівництва з позиції забезпечення та захисту інтересів забудовника, і недостатньо акцентували увагу на негативних цивільно-правових наслідках самочинного будівництва, у випадку порушення прав та інтересів третіх осіб.

Будучи об'єктом нерухомого майна, самочинне будівництво належить до об'єктів, що мають високу соціальну і економічну цінність. Проте, головною його рисою як об'єкту нерухомого майна є неможливість бути залученим до цивільного обороту, а отже, бути предметом цивільно-правових угод і, відповідно, перебувати у власності конкретної особи з відповідними повноваженнями.

Так, ч.2 ст. 376 ЦК України визначені загальні наслідки здійснення самочинного будівництва, які зводяться до того, що особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Така позиція законодавця є цілком зрозумілою, адже особа, яка реалізує намір здійснити зведення об'єкта самочинного будівництва ігнорує таким чином встановлений законодавством порядок для вчинення зазначених для цього дій (відведення земельної ділянки для спорудження об'єкту, оформлення дозвільної та погоджувальної документації тощо), що призводить до зіткнення приватних та публічних інтересів.

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. Для особи, яка самочинно забудувала земельну ділянку, ЦК України передбачає настання таких «негативних»

наслідків майнового характеру, як: знесення збудованого об'єкта; проведення перебудови; відшкодування витрат, пов'язаних з поверненням земельної ділянки у попередній стан.

Зосереджуючи увагу на зобов'язанні проведення перебудови, слід зазначити наступне. Перебудова самочинно збудованого об'єкта може бути проведена добровільно за рішенням органів місцевого самоврядування або в примусовому порядку за рішенням суду за таких умов: в разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб; істотного порушення будівельних норм і правил; за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

Досі процесуально неврегульованими залишаються питання щодо виявлення ініціативи знесення самочинно збудованого об'єкта. В цьому випадку слід акцентувати увагу на тому, 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 (як правило, сусіди), права яких, на їх думку, порушені в результаті самочинного 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 встановлення факту істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил.

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 са-

мочинного об'єкта є єдиним можливим способом поновлення його прав [2, с. 83].

Аналогічної позиції дотримується Верховний Суд України, що проілюстровано в ухвалі Судової палати у цивільних справах від 24.06.2015р. у справі № 6-381цс15, в якій суд зробив правовий висновок про те, що згідно із частиною сьомою статті 376 ЦК України в 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. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану [3].

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. Цікавим у даному випадку є той факт, що мова йде саме про надання земельної ділянки забудовнику власником та користувачем, якщо такий мається, та не є забудовником. Зазначена умова є єдиною для визнання права власності на об'єкт нерухомості за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети. Частина 3. ст. 376 ЦК України на відміну від ч. 5 ст. 376 ЦК України не ставить набуття права власності особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, у залежність відповідності виконаних робіт державним будівельним нормам і правилам і порушенню прав третіх осіб, або суспільних інтересів.

Відповідно, особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, зобов'язана провести відповідну перебудову, або ж такий об'єкт буде знесений. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з поверненням земельної ділянки в попередній стан [4, с. 38].

У зв'язку з тим, що в законодавстві не встановлено строк, протягом якого особа, що здійснила (здійснює) самочинне будівництво, повинна провести перебудову, цей строк необхідно визначати в рішенні суду про знесення самочинно зведеного або такого, що зводиться, об'єкту. Презюмується, що у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушення прав інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може ухвалити рішення, яким поставити в обов'язок особі, що здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.

Якщо проведення такої перебудови неможливе або особа, що здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, то таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає зносу за рахунок особи, що здійснила (здійснюючого) будівництво. Така особа зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки в колишній стан [5, с. 32].

Щодо проведення перебудови самочинно збудованого об'єкту, у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права власності інших осіб, ні в літературі, ні у судовій практиці немає єдиної позиції.

Так, одні дослідники дотримуються позиції того, що дана цивільно-правова санкція може бути застосована лише у разі здійснення відповідної перебудови, перестроювання, реконструкції тощо вже існуючого приміщення, однак без отримання відповідного дозволу на її проведення [6]. Інші ж вказують на необхідність встановлення факту появи нового об'єкта нерухомості, до якого, у тому числі, може бути застосована цивільно-правова санкція у вигляді зобов'язання проведення перебудови [7, с. 120].

Згідно з положенням 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 ухвалити рішення, яким зобов'язати особу, що здійснила самочинне будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо її проведення неможливе або забудовник не бажає провести таку перебудову, за рішенням суду це нерухоме майно підлягає зносу за рахунок особи, що здійснила самочинне будівництво. За його ж рахунок проводяться роботи з приведення земельної ділянки в первісний стан.

Аналогічної позиції дотримується Верховний Суд України, яка проілюстрована в ухвалі Судової палати у цивільних справах від 20.01.2010 у справі № би20378св09 [8], 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 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.

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.

Таким чином, 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.

У пункті 5 постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» [9] 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'єкта та чи відмовляється особа, яка здійснила самочинне будівництво, від такої перебудови.

Також слід зазначити, що якщо 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.

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.

Слід також мати на увазі, що, виходячи із розуміння ст. 376 ЦК України, знесення самочинно збудованих об'єктів у разі встановлення істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, є крайньою мірою. Задоволення такого роду позовів можли-

АНОТАЦІЯ

У статті досліджено правові наслідки перебудови самочинно зведеного об'єкта будівництва, за вчинення якого законодавством передбачено настання негативних наслідків для особи, яка його здійснює чи здійснила. А також описані можливі варіанти їх усунення.

Ключові слова: самочинне будівництво, нерухомість, перебудова, знесення.

SUMMARY

The article investigates the legal consequences of the restructuring of a self-built construction object, for which the legislation provides for the occurrence of negative consequences for the person who carries out or performed it. And also possible ways of their elimination are described.

Key words: self-constructed construction, real estate, rebuilding, demolition.

во лише у разі встановлення неможливості проведення відповідної перебудови.

Отже, можна зробити висновок про те, що перед вимогами про знесення об'єкта самочинного будівництва необхідно розглянути питання про можливість його перебудови. Адже його знесення є доцільним лише у випадках, 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, а також, якщо не здійснено перебудову об'єкта, збудованого з істотним відхиленням від проекту або з істотним порушенням будівельних норм та правил.

Література

1. Цивільний кодекс України // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. - №40-44. – Ст. 356.
2. Бринцев О. Визнання права як спосіб його захисту в цивільному законодавстві України / О. Бринцев // Вісник академії правових наук України. – 2004. – №1 (36). — С. 80 – 85.
3. Ухвала Верховного Суду України від 24.06.2015р. у справі № 6-381цс15 // [Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/A924F86EE9F06E28C2257E7A0023B4B4](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/A924F86EE9F06E28C2257E7A0023B4B4).

4. Шульга М.В. До питання про самочинне будівництво // Юридичний радник. — 2005. — № 3. — С. 38-41.

5. Беликов О. Узаконим самострой, или самовольное строительство по ГК // Экспресс-анализ законодательных и нормативных актов. - 2008. - № 27 (653) от 07.07.2008 г. – 40 с.

6. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03 / Ирина Дмитриевна Кузьмина. – М., 2005. – 398 с.

7. Холод В. В. Правова природа судового визнання права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості / В. В. Холод // Роль та місце ОВС у розбудові демократичної правової держави : матеріали II міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 23 квітня 2010 року). – Одеса, 2010. – С.120-121.

8. Ухвала Верховного Суду України від 20.01.2010 р. у справі №6и20378св09 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/8038907>.

9. 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>.