

правочину та не покладає на жодну із сторін надмірного тягаря, оскільки забезпечує існування компенсаційних механізмів – повернення отримання за правочиним або відшкодування його вартості. Викладене обумовлює відповідність ретроспективного втручання у право власності умовам, що встановлені у Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Одержано 29.03.2018

УДК 347.447.7:347.463

### **Аріна Сергіївна Савченко,**

*доцент кафедри цивільного права та процесу факультету № 6  
Харківського національного університету внутрішніх справ,  
кандидат юридичних наук, доцент;  
ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-3650-4289>*

## **ПЕРЕБУДОВА ТА ЗНЕСЕННЯ ЯК НАСЛІДКИ САМОЧИННО ЗВЕДЕНОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ**

На жаль, будівництво нашими громадянами житлових будинків та споруд на земельних ділянках за наявності усіх необхідних документів та без порушень будівельних норм і правил є частіше винятком, ніж правилом. Чомусь власники і користувачі земельних ділянок вважають, що на своїй землі вони мають право будувати будь-що без узгодження із державними структурами і контролю з їх боку. Як наслідок, 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. Тому актуальним є дослідження правової природи самочинного будівництва в контексті його негативних наслідків. Адже 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. Проте, особа, яка здійснила самочинне будівництво – вчинила незаконно.

Частиною 2 ст. 376 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [1] 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 при вдаванні особи до самочинного будівництва ігнорується встановлений порядок відведення земельної ділянки для спорудження об'єкту, оформлення дозвільної та погоджувальної документації, відсутній належний контроль за якістю будівництва та його безпеки, тому таке будівництво призводить до зіткнення приватних та публічних інтересів. Як наслідок, для особи, яка самочинно забудувала земельну ділянку, ЦК України передбачає настання таких «негативних» наслідків майнового характеру, як: проведення перебудови; знесення збудованого об'єкта; відшкодування витрат, пов'язаних з поверненням земельної ділянки у попередній стан. Крім того, особу може бути притягнуто до адміністративної чи кримінальної відповідальності за здійснення самочинного будівництва [2].

Таким чином, сутність самочинного будівництва зумовлює презумпцію неможливості виникнення права власності на неправомірно збудований об'єкт. Це означає, що осо

ба, яка здійснила самочинне будівництво, не набуває права власності на нього, оскільки будівництво було здійснене без дотримання передбаченого законом порядку його здійснення, а тому не може слугувати законною підставою для виникнення права власності на такий об'єкт та введення такого об'єкту до цивільного обороту. 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 [3, 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 [4].

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 [5, 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 встановленого 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.

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 ст. 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» [2] 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.

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 призначати 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. 3, 15, 16 ЦК України, ст. 3 ЦПК України, згідно з якими кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

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.

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.

#### **Список бібліографічних посилань**

1. Цивільний кодекс України : закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.

2. 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 № 6 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12> (дата звернення: 15.03.2018).

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

4. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 02.04.2015 року у справі № 2а-1970/1851/11 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/43532189> (дата звернення: 15.03.2018).

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

6. Цивільний процесуальний кодекс України : закон України від 18.03.2004 № 1618-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 40–42. Ст. 492.

Одержано 16.03.2018

УДК 340.112

### **Яна Михайлівна Садикова,**

*доцент кафедри юридичних дисциплін Сумської філії*

*Харківського національного університету внутрішніх справ,*

*кандидат юридичних наук, доцент;*

*ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-2841-8324>*

## **ВІДНОШЕННЯ ІНТЕРЕСІВ У ПРАВІ**

На сьогодні найвищою цінністю у світі визнається людина та її права. Така антропологічна юридична формула стала і залишається провідною в наукових дослідженнях в сфері права, основою стратегій розвитку державних політик, мірилом справедливого та несправедливого в діяльності органів державної влади. На зміну концепції «інтересів» прийшла концепція «цінностей», що має враховуватися при наукових дослідженнях. В той же час інтереси залишаються рушійною силою динаміки відносин в суспільстві.

Щодо національного судочинства інтерес в якості безпосереднього об'єкту захисту в судовому процесі визначено в ст. 2 Цивільного процесуального кодексу України: завданням цивільного судочинства є справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд і вирішення цивільних справ з метою ефективного захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави. В цивільних процесуальних законах інших держав інтерес також відображається як об'єкт захисту, однак не в такій прямій формі. Наприклад, відповідно до ст. 70 Цивільного процесуального кодексу Італії підставою для вступу прокурора до справи, є випадки, коли захисту потребують суспільні інтереси. В статті 7 Цивільного процесуального кодексу Польщі мова йде про таку підставу участі прокурора в будь-якому розгляді, який вже відбувається, як необхідність захисту законності, прав громадян або соціальних інтересів.

В своїй діяльності Європейський суд керується принципом верховенства права, складовими якого, як дає змогу встановити аналіз практики ЄСПЛ із питань тлумачення