



Ольга БОРТНИК¹

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО

Правовідносини з приводу самочинного будівництва є особливою конструкцією, яка не є класичним прикладом цивільних відносин, для яких притаманні юридична рівність, вільне волевиявлення, майнова самостійність їхніх учасників, що сукупно вважаються фундаментальними основами цивільного права. У дослідженні визначено та розкрито складники підстави для набуття права власності на самочинне будівництво, серед яких такі: право власності може бути визнане за особою на майно, яке повинно володіти певними характерними, необхідними та невід'ємними рисами (ознаками); таке майно, за своєю правовою природою повинно належати до нерухомого майна; будівництво повинно будуватись або бути вже побудованим; незаконність (неправомірність) здійснення такого будівництва; збудоване нерухоме майно чи майно, котре перебуває на етапі будівництва, розташовується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, майно збудоване або будується з істотними порушеннями чинних будівельних норм і правил та ін. Розкрито положення щодо розуміння кожного зі складників підстави набуття права власності на самочинне будівництво. Викладено особливості застосування норм про самочинне будівництво залежно від волевиявлення власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво, а також звернено увагу на можливості набуття права власності на самочинне будівництво особою, яка не здійснювала будівництво, чи власником земельної ділянки. Висловлено

¹ аспірантка, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, BortnykOlga@gmail.com,
<https://orcid.org/0000-0003-0415-435X>.



міркування щодо віднесення питання про набуття права власності на самочинне будівництво до судової юрисдикції.

Ключові слова: право власності, самочинне будівництво, земельна ділянка, рішення суду, протиправна поведінка.

Правовідносини з приводу самочинного будівництва є особливою конструкцією, яка не є класичним прикладом цивільних відносин, для яких притаманні юридична рівність, вільне волевиявлення, майнова самостійність їхніх учасників, що сукупно вважається фундаментальними основами цивільного права. До традиційних відносин власника (власників), питання визначення правомірності поведінки забудовника додається державне регулювання, яке встановлює особливі правові механізми та процедури, з використанням яких неправомірна поведінка може набути властивостей правомірної або наслідком неправомірної поведінки може бути правомірний результат, оскільки на підставі рішення суду, ухваленого з підстав, передбачених ст. 376 ЦК України, може виникнути право власності.

Велика Палата Верховного Суду наголосила на тому, що «державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним із юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для підтвердження права власності, а самостійного значення для виникнення права власності немає» [1]. В іншій справі ВП ВС наголошує, що «державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності, за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності» [2]. Саме рішення суду в таких випадках має велике значення для виникнення відносин власності, виступає документом, який є важливим складником виникнення права власності конкретної особи на таку нерухому річ. Фактично йдеться про документ, який сприяє легалізації самочинного будівництва, діяльності, яка первісно не вважається правомірною.

У різні часи становлення та розвитку права власності, визначення їхніх видів досліджували фахівці цивільного права, зокрема: О. Антонюк, В. Борисова, О. Дзера, А. Іваницький, С. Кізлова, В. Коссак, О. Кот, Л. Музика, О. Первомайський, О. Яворська та інші. При цьому найбільшій уваги питанням самочинного будівництва надається з боку суду, оскільки достатньо часто заінтересовані особи звертаються із позовами про захист права власності з використанням відповідних конструкцій.

У силу спеціального застереження, наведеного в ч. 2 ст. 376 ЦК України, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього [2]. За своєю правовою природою самочинне будівництво є правопорушенням, яке полягає в порушенні норм земельного законодавства, що регулює надання земельної ділянки під будівництво, та/або містобудівних норм, що регулюють проектування й будівництво. Тому особа, яка здійснила самочинне будівництво, не є його законним власником [3]).

Поняття самочинного будівництва, правові підстави та умови визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно



визначено у ст. 376 ЦК України, яка є спеціальною в регулюванні спірних правовідносин та унормовує відносини, що виникають у тих випадках, коли вимоги закону та інших правових актів під час створення нової речі (самочинному будівництві) було порушено [4].

Самочинне будівництво зумовлює презумпцію неможливості виникнення права власності на неправомірно збудований об'єкт, за якою не настає набуття права власності, 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 [5, с. 489].

Попри те, що особа, яка вже здійснила або перебуває у стані здійснення самочинного будівництва, зокрема нерухомого майна, не набуває права власності на нього як на об'єкт, вона може реалізувати свої повноваження як власник щодо збудованого самочинно нерухомого майна за низки умов. Право на таке майно може бути визнане за особою, яка здійснила будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена з цією метою, лише на підставі рішення суду. Прийняття такого рішення судом можливе за умови, що надання особі ділянки у встановленому порядку було зумовлене необхідністю її отримання задля використання збудованого нею нерухомого майна (ч.ч. 3, 5 та 6 ст. 376 ЦК України).

О. Кот звернув увагу на наявну юрисдикцію питань, пов'язаних із вирішенням долі самочинного будівництва, посилаючись на зміст завдань судової влади в суспільстві, зокрема через призму розподілу повноважень між окремими гілками влади в Україні. Він наголосив, що «сумнівною доцільність залучення судів до вирішення питань легалізації самочинного будівництва в наявний спосіб — по своїй суті, лише адміністративних питань, не пов'язаних із здійсненням судочинства, в тому числі й адміністративного судочинства» [6, с. 137].

Винесення позитивного судового рішення як юридичний факт виступає гарантією законності фактичного складу, наявного на боці позивача, а також як необхідний елемент для закінчення юридичного складу. Системний аналіз цивілістичних положень дав можливість В. Ткаченку підстави стверджувати, що під «визнанням права» в окремих випадках мається на увазі не власне визнання як результат задоволення позову про визнання, а саме зміна правовідношення, тобто задоволення перетворювального позову. Таке рішення має матеріально-правову дію, яка встановлює суб'єктивне право. Якраз воно й може слугувати юридичним фактом, який є підставою виникнення речових прав на нерухомість [7, с. 83].

Підтримуючи позицію, за якою віднесення цих питань до юрисдикції суду слід доповнити, що рішення суду виступає важливою гарантією від порушень чинного законодавства, запобігає можливому зловживанню як з боку суб'єктів владних повноважень, так і учасників цивільно-правових відносин.

Право власності за рішенням суду, ухваленим з підстав, передбачених ч. 1 ст. 376 ЦК України, може бути визнане за особою на майно, яке повинно володіти певними характерними, необхідними та невід'ємними рисами (ознаками). За відсутності таких характерних рис (ознак), у їхній



суккупності, майно не належатиме до самочинного будівництва, а відтак на нього не поширюватиметься правовий режим (ст. 376 ЦК України).

Таке майно, за своєю правовою природою, повинно належати до *нерухомого майна* (житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно). Натомість прикладом іншого нерухомого майна може слугувати квартира, приміщення в багатоквартирному будинку, в тому числі й допоміжне (ч. 1 ст. 376 ЦК України).

Характерною рисою (ознакою) майна, яке може бути віднесене до самочинного будівництва, є те, що воно *повинно будуватись або бути уже побудованим*. Тобто вказане майно повинно бути створене або перебувати на етапі створення внаслідок виконання будівельно-монтажних робіт і бути певною будівельною системою чи спрямованим на створення такої системи. Вказана риса є надзвичайно важливою для ідентифікації нерухомого майна саме як самочинного будівництва, оскільки створені природою споруди (наприклад, дамби тощо) не є самочинним будівництвом та не можуть бути визнані такими.

Наступним складником підстави набуття права власності на об'єкт, створений внаслідок самочинного будівництва, є *незаконність (неправомірність) здійснення такого будівництва*. При цьому законодавець передбачив норму, відповідно до якої для висновку про незаконність будівництва нерухомого майна достатньо встановити здійснення будівництва за наявності хоча б однієї із чотирьох обставин, визначених законом (ч. 1 ст. 376 ЦК України).

Перелік цих обставин є вичерпним. Проте для отримання висновку про те, що нерухоме майно було збудоване самочинно, достатньо встановити наявність хоча б однієї із обставин, які свідчать про незаконність такої діяльності (ч. 1 ст. 376 ЦК України). Згаданий перелік обставин не підлягає розширеному тлумаченню.

Отже, нерухоме майно, яке за своєю природою належить до самочинного будівництва, повинно бути збудоване або будуватись:

- а) на ділянці, що не була відведена для цієї мети уповноваженим органом; або
- б) без відповідного документа, який надає право виконувати на ній роботи зі створення об'єкта нерухомості; або в) без належно затвердженого проєкту; або
- г) з істотними порушеннями встановлених будівельних норм і правил.

Тому збудоване нерухоме майно чи майно, котре перебуває на етапі будівництва і розташовується *на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети*, в силу приписів ч. 1 ст. 376 ЦК України слід вважати об'єктом, створеним внаслідок самочинного будівництва. На нашу думку, вказана норма ЦК України в теперішній редакції потребує уточнення та доповнення з метою усунення її двозначного тлумачення стосовно можливості узаконення самочинного будівництва, здійсненого на земельній ділянці, зайнятій самовільно. Для забезпечення належної реалізації конституційного принципу непорушності права власності, закріпленого у ст. 41 Конституції України та з метою зміцнення правопорядку в сферах



використання земель та містобудування, запобігання вчиненню правопорушення, ст. 376 ЦК України потребує доповнення. Цю статтю варто доповнити чіткою та імперативною правовою нормою про те, що право власності на самочинне будівництво, збудоване на самовільно зайнятій земельній, не може бути визнане за особою, яка самовільно зайняла таку ділянку, за будь-яких обставин.

Вважаємо, що право власності на об'єкт нерухомості, створений внаслідок самочинного будівництва відповідно до ст. 376 ЦК України може бути визнано за особою, яка збудувала або буде таке майно на земельній ділянці, відведеній у встановленому земельним законодавством порядку, з певною метою, на законних підставах, але не для здійснення будівництва нерухомого майна.

До самочинного будівництва належить нерухоме майно, яке збудоване або будується без відповідного документа, який дає право виконувати на законних підставах уповноваженій особі саме будівельні роботи. У судовій практиці в таких випадках з'ясовується, який саме документ відповідно до законодавства, що було чинним на початок здійснення таких робіт, надавало право їх виконувати та чи був наявний такий документ безпосередньо в забудовника.

Самочинним будівництвом також визнано майно, збудоване без належно затвердженого проекту або таке, будується без нього. Усі із зазначених вище формальностей, що стосуються розробки та затвердження проекту будівельних робіт, повинні бути дотримані під час здійснення будівництва нерухомого майна. У випадку недотримання таких формальностей таке будівництво, на нашу думку, слід вважати самочинним.

Самочинним будівництвом визнається нерухоме майно, котре збудоване або будується з істотними порушеннями чинних будівельних норм і правил. Вказана ознака тісно пов'язана із попередньою, адже під час затвердження проекту спорудження нерухомого майна його, властиво, й перевіряють на предмет дотримання будівельних норм та правил і на відповідність їм. Відтак відхилення забудовника під час будівництва об'єкта нерухомості від належно затвердженого проекту практично завжди має наслідком порушення чинних норм і правил. Однак для того, аби будівництво вважалось самочинним, такі порушення повинні бути істотними. А. С. Савченко дотримується думки, що до таких будівельних норм та правил належать архітектурно-будівельні, технічні, санітарні та пожежні норми [8, с. 125–126]. Повністю погоджуючись із наведеною думкою, вважаємо, що така позиція потребує певного уточнення. Вищеназвані архітектурні, технічні, санітарні та пожежні норми повинні безпосередньо стосуватися будівельної діяльності. Відповідно порушення суб'єктами відносин закріпленням законодавством архітектурних, технічних, пожежних, санітарних норм у галузі, наприклад, науки, освіти, медицини тощо не має та не може мати жодного відношення до приписів ч. 1 ст. 376 ЦК України.

Без проведення обов'язкової експертизи проекту, за яким має здійснюватися будівництво (інвестиційного проекту, складником якого є проект будівництва), та за відсутності результатів оцінки впливу на довкілля, які обов'язково мають бути додані до проектної документації для її



затвердження, така проектна документація не може бути затверджена. Тому й діяльність зі спорудження такого об'єкта за відсутності експертизи та висновку оцінки впливу на довкілля, а відтак і за відсутності затвердженого у встановленому законом порядку проекту здійснення такої діяльності задля будівництва об'єкта нерухомості, не може вважатись будівництвом, котре здійснюється самовільно.

Можливо, з метою уникнення наведених вище труднощів, доцільно доповнити Цивільний кодекс України положенням про те, що на набувача права власності покладається тягар доказування тієї обставини, що нерухоме майно, на яке він просить визнати за собою право власності, можна надійно та безпечно експлуатувати за цільовим призначенням після визнання такого права в судовому порядку. Належними доказами такої обставини визначити передбачені п.п. 10, 11 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 [9], засоби доказування, а саме: зареєстровану декларацію або виданий сертифікат.

Для того, щоб дійти обґрунтованого висновку про те, що об'єкт нерухомості потрібно визнавати самочинним будівництвом, такий об'єкт повинен бути збудований не лише з порушенням наявних норм та правил у будівництві. Таке порушення повинно мати характер саме істотного порушення встановлених норм і правил. Питання, які саме дії слід вважати істотним порушенням норм та правил будівництва, на сьогодні залишається законодавчо не врегульованим. Хоча в п. 4 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30 березня 2012 р. № 6 «Про практику застосування судами ст. 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» [10] вказано, що будівництвом, як діяльністю, що здійснюється з істотним порушенням норм і правил будівництва, слід вважати також діяльність, яка хоча і здійснюється за наявності проекту, але з порушенням державно-будівельних норм та санітарних правил, що створює загрозу життю та здоров'ю особи в разі невиконання приписів уповноваженого органу (інспекції державного архітектурно-будівельного контролю) про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, норм, державних стандартів і правил у сфері будівництва.

З наведеного вбачається, що під істотним порушенням згаданих норм і правил слід розуміти такі порушення, які загрожують життю та здоров'ю особи в разі невиконання приписів уповноваженого органу (інспекції державного архітектурно-будівельного контролю) про усунення порушень вимог законодавства у певній сфері, чинних норм, державних стандартів і правил під час будівництва. Проте такі приписи про усунення порушень вимог законодавства суд може не прийняти взагалі. Ці приписи можуть бути не прийняті в силу того, наприклад, що про будівництво об'єкта або про допущені порушення під час його будівництва таким органам на цей час нічого не відомо. Тому вважаємо, що сама по собі загроза життю та здоров'ю особи внаслідок будівництва об'єкта нерухомості з порушеннями встановлених норм і правил є достатньою підставою для висновку про істотність вчинених порушень.



А. С. Савченко вважає, що «істотне порушення» є оціночним поняттям [8, с. 126]. Такої позиції дотримуємось і ми, зважаючи на те, що вільна оцінка судом фактів та вільний облік ним індивідуальних властивостей конкретного випадку не завжди можуть поєднуватися із обов'язковим та одночасним (водночас) застосуванням закону. Неухильне застосування закону судом та дотримання принципу верховенства права виключає вільну оцінку фактів у загальноприйнятому в українській мові розумінні цього слова. Адже, відповідно до вимог ч. 1 ст. 11 ГПК України, ч. 1 ст. 10 ЦПК України, суд при розгляді справи керується принципом верховенства права. Більше того, чинні на сьогодні норми процесуального права, закріплені у ч.ч. 6 та 11 ГПК України та ч.ч. 6, 10 ЦПК України, визнають та допускають можливість наявності, на момент вирішення справи судом, чинних закону чи іншого акта, які суперечать Конституції України, а також можливість існування законодавства, що регулює спірні відносини, яке є неповним, нечітким, суперечливим. А. С. Савченко [8, с. 127] вважає, що у спорах про визнання права на такі об'єкти об'єктивно істотними слід вважати лише такі порушення, які неможливо усунути та які перешкоджають майбутній експлуатації зведеної будівлі чи споруди. Мова йде про порушення архітектурно-будівельних та технічних норм через їх недотримання під час будівництва окремих об'єктів, що згодом може призвести до негативних наслідків, які неможливо буде усунути. Як наслідок, особа не зможе використовувати об'єкт нерухомості за його призначенням. Також його не можна допускати до експлуатації. У разі неможливості усунення порушень норм та правил будівництва такий об'єкт підлягає знесенню, у зв'язку з відсутністю юридичного обґрунтування правових підстав для його збереження.

З наведеними твердженнями щодо правової природи істотних порушень чинних норм та правил повністю не можемо погодитись з таких підстав.

Відповідно до законодавства (ч.ч. 4, 5, 7 ст. 376 ЦК України), якщо особа, котра є власником (користувачем) ділянки, заперечує проти визнання права власності на нерухомість за тим, хто здійснив (здійснює) самочинне будівництво на належній іншій особі ділянці, або якщо така діяльність порушує права інших осіб, майно має знести та особа, яка самочинно його збудувала чи буде або за її рахунок.

Водночас суд на вимогу власника (користувача) ділянки може визнати за ним право власності на самочинно збудовану нерухомість, якщо таким рішенням не будуть порушені права інших осіб.

За істотного відхилення від проекту будівництва, котре суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення норм і правил будівництва, суд за позовом уповноваженому органу державної влади або органу місцевого самоврядування вправі постановити рішення, яке зобов'яже забудовника провести відповідну перебудову.

Якщо ж проведення перебудови неможливе або забудовник, яка здійснив (здійснює) будівництво, відмовився від її проведення, така нерухомість за рішенням суду підлягає знесенню за його рахунок.



З викладених правових норм вбачається, що у спорах про визнання права власності на нерухомість, котра є самочинним будівництвом, істотними порушеннями встановлених норм та правил будівництва є ті, котрі порушують будь-які права будь-яких інших осіб. Істотними порушеннями мають визнаватися ті з них, котрі суперечать суспільним інтересам чи порушують їх.

Для здійснення особою можливостей набути право власності на нерухомість, споруджену внаслідок самочинного будівництва за рішенням суду, необхідною є наявність ще двох підстав.

По-перше, в силу приписів ч. 4 ст. 376 ЦК України, власник земельної ділянки не повинен заперечувати проти визнання права власності на нерухомість за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на належній йому земельній ділянці.

По-друге, в силу наданої нормою ч. 5 ст. 376 ЦК України можливості має бути відсутньою вимога власника чи користувача земельної ділянки, на якій розташовано самочинно збудована нерухомість, до суду про визнання за ним права власності на майно, самочинно збудоване іншою особою на його земельній ділянці, котрою він користується на праві власності чи користування. Фактично, нормами ч.ч. 4 та 5 ст. 376 ЦК України законодавство встановлює переважне право для власника чи користувача земельної ділянки, на якій здійснили самочинне будівництво, на визнання за ним права власності на нерухоме майно за рішенням суду, за умови, якщо таке рішення не порушує права інших осіб.

Список використаних джерел

1. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 07.04.2020 р. у справі № 916/2791/13 за позовом заступника прокурора Приморського району м. Одеси до ПАТ «Туристично-виробнича фірма «Чорне море» про зобов'язання знести самовільно побудовану споруду. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://bit.ly/3r8fu7a>.
2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 30.05.2018 р. у справі № 464/5495/13-ц у справі за позовом Сихівської районної адміністрації Львівської міської ради до ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5, ОСОБА_6 про демонтаж самочинно збудованих об'єктів. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://bit.ly/3ra7NNM>.
3. Узагальнення судової практики вирішення цивільних справ, пов'язаних із самочинним будівництвом, реконструкцією та переплануванням об'єктів нерухомого майна. Лист Апеляційного суду міста Києва від 01.01.2010 р. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3B2t3cY>.
4. Огляд судової практики розгляду Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду справ у спорах щодо права власності (за період з 01.01.2018 по 01.11.2018). *Верховний Суд*. URL : <https://bit.ly/3B39rFF>.
5. Цивільний кодекс України. Постатейний коментар : у 2 ч. / кер. авт. кол. та відпов. ред. А. С. Довгерг, Н. С. Кузнецова. Київ : Юстініан, 2005. Ч. 1. 676 с.
6. *Кот О. О.* Деякі проблеми визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно. *Право України*. 2011. № 5. С. 136–141.



7. Ткаченко В. Щодо особливостей виникнення права власності на об'єкти самочинного будівництва. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 12. С. 80–84.
8. Савченко А. С. Істотне порушення будівельних норм і правил як підстава визнання збудованого або реконструйованого об'єкта самочинним будівництвом. *Вісник Академії адвокатури України*. 2013. № 1. С. 123–128.
9. Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Затв. постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/2Ucivav>.
10. 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. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/2UaFymc>.

Надійшла до редакції 17.10.2020

Olha BORTNYK

Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law

Acquisition of Ownership for Unauthorized Construction

Legal relations concerning unauthorized construction are a special pattern, which is not a classic example of civil relations, which are characterized by legal equality, free will, property independence of their participants, which are collectively considered to be the fundamental foundations of civil law. The study identifies and reveals the components of the basis for the acquisition of ownership of unauthorized construction, including: property ownership can be recognized as a person's one, which must have certain characteristics, necessary and integral features (characteristics); such property, by its legal nature, must belong to immovable property; an object must be under construction or already built; illegality of such construction; built real estate or property that is under construction is located on a land plot that has not been allocated for this purpose, property is built or is being built with significant violations of applicable building codes and regulations, etc. Provisions on the understanding of each of the components of the basis for the acquisition of ownership of unauthorized construction are disclosed. Peculiarities of application of norms on unauthorized construction depending on the will of the owner of the land plot on which the unauthorized construction was carried out are stated, as well as attention is paid to the possibility of acquiring ownership of unauthorized construction by a person who did not carry out construction or by the land owner. Opinions regarding the referral of the issue of acquiring the right of ownership for unauthorized construction to judicial jurisdiction were expressed.

Keywords: *property right, unauthorized construction, land plot, court decision, illegal behavior.*