

Публікація “Визнання права власності на самовільне будівництво” \ Журнал “Чернівці. Нерухомість” – 06.02.2009

Розкажіть будь ласка що таке самочинне будівництво ? Чи можливе узаконення такого будівництва через судові органи?

Протягом останніх років в Україні почастишали випадки самочинного будівництва об'єктів, оскільки ведення будівельних робіт самочинно звільняє від необхідності здійснювати значні витрати часу та коштів до місцевих бюджетів. Так, Закон України «Про планування і забудову територій» передбачає обов'язок забудовника підготувати попередньо цілий ряд документів, у тому числі отримати необхідні документи на земельну ділянку та погодити у відповідних органах проект будівництва.

Згідно із ст. 376 ЦК України **самочинне будівництво** - це житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Зазначимо, що юридичне поняття «самочинного будівництва» окреслює не тільки нове будівництво, але є набагато ширшим, наприклад, охоплює звичайне і масове проведення реконструкції шляхом перепланування приміщень без дозвільної документації. Якщо фактично вже існує нерухомість, яка або побудована без виготовлення всієї чи частини необхідної документації, або не відповідає наявній документації, то можна узаконити самочинне будівництво та встановити право власності на новозбудоване майно через суд.

Згідно вимог ст. 376 ЦКУ, право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути **за рішенням суду** визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво.

Водночас, ЦКУ встановлює виключні підстави набуття права власності на новозбудоване майно. Так, згідно ч.2 ст. 331 ЦКУ право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Отже, судове рішення про визнання права власності на самочинно збудоване майно буде правовстановлюючим документом, на підставі якого здійснюватиметься державна реєстрація нерухомого майна, і лише після цього забудовник набуде право власності на нього.

Як показує судова практика, суд дослідивши всі обставини справи, зваживши на відповідність об'єкту будівельним нормам і правилам, як правило приймає рішення про визнання права власності на об'єкт нерухомості. Згідно ч.3 ст.376 ЦК України, право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці за умови надання цієї земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. З іншого боку, судова практика містить випадки, коли судове рішення про визнання права власності на самочинно побудовані об'єкти нерухомого майна не дає право його власнику на експлуатацію цього об'єкта без прийняття його в експлуатацію у визначеному законом порядку. При цьому, суд виходить з встановленого законом порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Проте, якщо на судове засідання особа, яка здійснила самочинне будівництво, надасть довідки районного відділу архітектури, пожежної служби.... про те, що самочинно збудований об'єкт відповідає відповідним державним будівельним та санітарним нормам і правилам, то судовим рішенням паралельно з визнанням права власності заявника на самочинно збудований об'єкт буде визнано і відповідність останнього державним будівельним та санітарним нормам, тобто необхідності вводити об'єкт в експлуатацію не буде.

Жумига Ольга Анатоліївна, Юридична фірма “ Куцак і партнери”, тел: 90-05-10