

УДК 347.15/17:349.442

DOI <https://doi.org/10.32782/1813-338X-2024.3.24>**Р. В. Сауляк**аспірант кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»
ORCID ID: 0009-0000-5562-5057

ДЕЯКІ ПИТАННЯ УЗАКОНЕННЯ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА, ЗДІЙСНЕНОГО ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ У МІСТІ

В представленій статті розглянуті деякі узаконення самочинного будівництва, здійсненого фізичними особами у місті, за законодавством України.

В статті акцентовано увагу на тому, що статус самочинного будівництва, здійсненого фізичною особою, об'єкт індивідуального будівництва отримує за умов наявності наступних ознак, а саме: «об'єкт індивідуального будівництва розташований на земельній ділянці, не відведений під зазначене будівництво; у забудовника відсутні, передбачені законодавством України, дозволи на будівництво та проведення будівельних робіт; забудовник немає відповідного затвердженого проекту об'єкта, що він будує; під час будівництва сталося суттєве порушення встановлених норм та правил».

Визначено, що головним правовим наслідком самочинного будівництва виступає те, що фізична особа, яка здійснила самочинне будівництво, не набуває права власності на об'єкт самочинного будівництва. Самочинне будівництво не вважається нерухомістю і не підлягає державній реєстрації, а угоди, створені задля розпорядження об'єктом самочинного будівництва вважаються нікчемними. При цьому, існують декілька шляхів узаконення самочинного будівництва для фізичних осіб. Так, по-перше, визнання права власності на самочинно збудований об'єкт індивідуального будівництва за рішенням суду. По-друге, введення в експлуатацію та реєстрація права власності на об'єкт самочинного будівництва.

В статті акцентовано увагу на тому, що у разі здійснення фізичною особою самочинного будівництва без дозвільних документів, то фізичній особі надається можливість здійснити оформлення відповідних дозвільних документів, скориставшись будівельною амністією.

Ключові слова: цивільне право, цивільне законодавство, цивільні правовідносини, цивільно-правовий захист, форми цивільно-правового захисту, самозахист, власність, фізичні особи, будівництво, індивідуальне будівництво, самочинне будівництво, житло

Вступ. У науковій літературі звертається увага на те, що положеннями статті 376 ЦК України визначено, що: «під самочинним будівництвом розуміється нерухоме майно (житловий будинок, інша будівля, споруда, тощо), створене на земельній ділянці, не відведеної для цих цілей у порядку, встановленому законом та іншими правовими актами, або створене без отримання на це необхідних дозволів або з істотним порушенням містобудівних та будівельних норм та правил» [12].

Виходячи з визначення самочинного будівництва, можна виділити такі її ознаки: земельну ділянку, на якій було створено будівництво, не було відведено для її будівництва у встановленому законодавством порядку; на її створення не було отримано необхідної дозвільної доку-

ментації; самовільна будова була створена з істотним порушенням містобудівних та будівельних і правил.

При цьому достатньо наявності однієї з перерахованих ознак, щоб об'єкт індивідуального будівництва, створений фізичною особою, набув статусу самочинного будівництва.

Під час проведення дослідження та окремих питань нормативного регулювання здійснення фізичними особами індивідуального будівництва, було звернуто увагу на дослідження та праці окремих науковців, таких як: Н. В. Белікова, О. М. Вінника, Г. М. Гриценка, Д. В. Задихайло, Н. С. Кузнєцової, Л. І. Радченка, Р. О. Стефанчука, О. М. Тимченка, Є. Б. Угненко, Є. О. Харитонова, В. А. Ціленко, Г. М. Шовкопляса, В. С. Щербина, Г. Б. Яновської та інших. Зазначені автори

досліджували в основному загальні питання, пов'язані із цивільно-правовими правовідносинами у сфері будівництва та будівельної діяльності, набуття та здійснення прав на нерухоме майно, захисту цих прав, тощо.

Виклад основного матеріалу. У статті 376 ЦК України визначено, що: «при наявності навіть одного з основних ознак, які свідчать про те, що вже зведений фізичною особою об'єкт індивідуального будівництва або об'єкт, що ще будується, буде відноситись до самочинного будівництва» [4]. Так, зокрема статус самочинного будівництва, здійсненого фізичною особою, об'єкт індивідуального будівництва отримує за умов наявності наступних ознак, а саме: «об'єкт індивідуального будівництва розташований на земельній ділянці, не відведеній під зазначене будівництво, (тобто цільове призначення земельної ділянки не призначене для забудови та обслуговування будівель та споруд); у забудовника відсутні, передбачені законодавством України, дозволи на будівництво та проведення будівельних робіт (тобто будівельний паспорт, декларація на початок робіт); забудовник немає відповідного затвердженого проекту об'єкта, що він буде; під час будівництва сталося суттєве порушення встановлених норм та правил» [5].

Таким чином, під здійсненням фізичною особою самочинного будівництва слід розуміти: «створення фізичною особою об'єкту індивідуального будівництва, який фізично підпадає під ознаки об'єкта нерухомості, але створення якого відбувається з порушенням встановлених правових норм, оскільки фізична особа – забудовник ігнорує вимоги законодавства та інших правових норм при землевідведенні (будує на земельній ділянці, не призначеній для цілей здійснення будівництва), або під час підготовки до індивідуального будівництва (не отримує відповідного дозволу), або у процесі індивідуального будівництва (не дотримується містобудівних норм і правил), у зв'язку з чим за своєю правовою суттю самочинне будівництво здійснене фізичною особою є правопорушенням».

Головним правовим наслідком самочинного будівництва виступає те, що фізична особа, яка здійснила самочинне будівництво, не набуває права власності на об'єкт самочинного будівництва. Так фізична особа є лише власником матеріалів, витрачених під час забудови. Самочинне будівництво не вважається нерухомістю і не підлягає державній реєстрації, а угоди, створені задля розпорядження об'єк-

том самочинного будівництва вважаються нікчемними.

Самочинне будівництво, за своєю правовою суттю, є цивільним правопорушенням, бо, як наголошує законодавець у пункті 2 статті 376 ЦК України: «особа, яка здійснила самовільне будівництво, ігнорує вимоги закону та інших правових актів або при землевідведення (будує на ділянці, не призначеній для цих цілей), або при підготовці до будівництва (не отримує необхідні дозволи), або в процесі будівництва (не дотримується будівельних і містобудівних норм та правил)» [13].

Цивільний кодекс України передбачає низку заходів цивільно-правової відповідальності за здійснення самочинного будівництва. По-перше, з погляду приватного права: «порушення відповідних приписів закону та адміністративних актів тягне за собою санкцію, обумовлену неможливістю визнання права власності на самочинне будівництво». По-друге: «як санкція за самовільне зведення будівлі стаття 376 ЦК України встановлює правило, згідно з яким вчинення будь-яких угод з цим об'єктом нерухомості прямо заборонено». По-третє: «загальним правовим наслідком зведення самочинного будівництва є знесення новоствореного самочинного об'єкта будівництва забудовником». По-четверте: «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».

Як зазначалося вище, правовий режим самочинного будівництва передбачає деякі правові можливості (способи захисту) із прямою протилежною цільовою спрямованістю. Такими правовими можливостями (способами захисту) є: вимога про знесення самочинно збудованого об'єкта будівництва; вимога про визнання права власності на самочинне будівництво.

Вимога про знесення самочинно збудованого об'єкта будівництва може пред'являтися або у приватних інтересах, або у цивільно-суспільних інтересах.

З позовом про знесення самочинно збудованого об'єкта індивідуального будівництва у приватних інтересах може звернутися будь-яка зацікавлена особа (наприклад, власник земельної ділянки, власник іншого права на земельну ділянку, землекористувач).

Так, будівництво забудовником на чужій земельній ділянці будівлі або споруди без отримання відповідної документально оформленої

згоди власника або без його відома тягне за собою визнання об'єкта будівництва – самочинним будівництвом з цивільно-правових підстав у зв'язку з порушенням норм цивільного та земельного права.

Для задоволення вимог про визнання права власності на самовільне будівництво на підставі статті 376 ЦК України суд має встановити наявність наступних юридичних фактів у сукупності. По-перше, необхідно встановити відсутність порушень прав та охоронюваних законом інтересів інших осіб, у разі збереження самочинного будівництва. По-друге, необхідно встановити, що самочинне будівництво у разі її збереження не створить загрози життю та здоров'ю фізичних осіб. Наявність перших двох обставин може бути підтверджена шляхом проведення відповідної судової експертизи. По-третє, необхідно встановити факт наявності у фізичної особи речових прав на земельну ділянку, на якій зведено індивідуальне будівництво. Підтвердити цей факт може витяг з Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно, а також свідоцтво про державну реєстрацію відповідного права. По-четверте, необхідно встановити факт створення самочинного будівництва за рахунок фізичної особи та віднесення її до категорії нерухомих речей. Для підтвердження цього факту може бути призначено судову експертизу, а також досліджено документи, що підтверджують здійснення фізичною особою індивідуального будівництва. По-п'яте, необхідно встановити відсутність суттєвих порушень містобудівних та будівельних норм та правил при здійсненні фізичною особою самочинного будівництва. На необхідність встановлення цієї обставини вказується у судовій практиці, яка простежує пряму залежність між суттєвим порушенням будівельних норм та наявністю загрози життю та здоров'ю фізичних осіб. На необхідність встановлення того, чи є самовільне будівництво об'єктом нерухомості, вказує і судова практика.

При цьому, існують декілька шляхів узаконення самочинного будівництва для фізичних осіб. Так, по-перше, визнання права власності на самочинно збудований об'єкт індивідуального будівництва за рішенням суду. По-друге, введення в експлуатацію та реєстрація права власності на об'єкт самочинного будівництва.

У ситуації, коли на фізичну особу зареєстровано право власності на земельну ділянку під об'єктом будівництва, фізичній особі не обов'язково визнавати право власності на новоство-

рений об'єкт індивідуального будівництва за рішенням суду, достатньо звернутись до відповідних Державних органів для введення об'єкта індивідуального будівництва в експлуатацію та реєстрації права власності на вказаний об'єкт.

Принагідно звертається увага на те, що для введення в експлуатацію та реєстрації права власності на об'єкт самочинного будівництва передбачає декілька кроків для фізичної особи.

Так, першим кроком є: «для прийняття в експлуатацію об'єкта замовник подає особисто або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Державної архітектурно-будівельної інспекції за місцезнаходженням об'єкта заяву про прийняття в експлуатацію об'єкта, до якої додаються: два екземпляри заповненої декларації; звіт про проведення технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта із висновком про їх відповідність вимогам надійності та безпечної експлуатації (крім індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, прибудов до них загальною площею до 300 м² включно, господарських (присадибних) будівель та споруд, прибудов до них загальною площею до 100 м² включно); засвідчені в установленому порядку копії документа, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщено об'єкт; технічний паспорт; Заява про прийняття в експлуатацію об'єкта підписується також співвласниками земельної ділянки та зазначеного об'єкта (у разі їх наявності)» [11; 2].

Тут слід враховувати те, що: «за введення самочинно побудованого об'єкта індивідуального будівництва в експлуатацію фізичні особи можуть бути притягнені до адміністративної відповідальності за статтею 96 КУпАП» [3; 7]. Положення вказаної статті передбачають окремі склади адміністративних правопорушень, зокрема: «експлуатація об'єктів будівництва, які завершені будівництвом з 19 січня 2012 року та не прийняті в експлуатацію, а також приведення недостовірних даних у декларації про готовність об'єкта до експлуатації, вчинені щодо об'єктів I категорії складності: тягнуть за собою накладення штрафу від п'ятдесяти до чотирьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян щодо об'єктів II категорії складності, тягнуть за собою накладення штрафу від чотирьохсот до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян» [6].

Звертається увага на те, що датою прийняття в експлуатацію об'єкта індивідуального будів-

ництва буде вважатись дата відповідної реєстрації декларації про готовність цього об'єкта до експлуатації.

Другим кроком для фізичної особи з метою узаконення самочинного індивідуального будівництва виступає те, що: «після отримання декларації про введення в експлуатацію об'єкта самовільного будівництва, забудовник може звертатися за державною реєстрацією права власності на новий об'єкт та отримання свідоцтва про право власності. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 25.12.2017 року № 1127: «органом державної реєстрації прав виступають суб'єкти державної реєстрації, утворені Міністерством юстиції в установленому законодавством порядку, до припинення надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на території відповідних адміністративно-територіальних одиниць за рішенням Кабінету Міністрів України забезпечують формування та ведення реєстраційних справ відповідно до законодавства, у тому числі у разі проведення державної реєстрації прав іншими суб'єктами державної реєстрації не за місцезнаходженням майна, або нотаріуси» [9].

Відповідно до вищезгаданої постанови: «державному реєстратору необхідно подати такі документи: заяву за встановленою формою; копія документа, що засвідчує особу заявника; копія реєстраційного номера облікової картки платника податків згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків, крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади громадянина України; у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, крім документа, зазначеного в абзаці першому цього пункту, надаються копія документа, що засвідчує заінтересовану особу, та копія реєстраційного номера облікової картки платника податку такої особи; документ, що засвідчує виникнення, перехід та припинення прав на земельну ділянку; документ, який відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого об'єкта будівництва; технічний паспорт; документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав; документ про сплату державного мита; документи, що підтверджують виникнення, перехід

та припинення права власності на такий об'єкт нерухомого майна» [8; 9].

У випадку оформлення права власності на новостворений об'єкт індивідуального будівництва фізичною особою, остання повинна подати документи, які підтверджують присвоєння об'єкту нерухомого майна відповідної адреси.

Отже, результатом всіх перерахованих вище дій фізичної особи щодо узаконення самочинного індивідуального будівництва, буде отримання свідоцтва про право власності на нерухоме майно, видане, відповідно до закону, державним реєстратором.

Крім вищезазначеного, у разі здійснення фізичною особою самочинного будівництва без дозвільних документів, то фізичній особі надається можливість здійснити оформлення відповідних дозвільних документів, скориставшись будівельною амністією.

Як зазначається у джерелах: «під будівельною амністією слід розуміти процедуру, що дозволяє скористатися спрощеним процесом легалізації зведених раніше житлових будинків, садових та дачних будинків, прибудов поряд із будинками, а також із сільськогосподарськими об'єктами без відповідних документів» [14; 1, С. 85-90]. Для можливості скористатись фізичною особою при узаконенні самочинного будівництва будівельною амністією визначено декілька умов, зокрема: «загальна площа будівлі не більше 300 м²; об'єкт нерухомості, житлові та/або садово-дачні будинки були зведені не раніше 05.08.1992 року та не пізніше 09.04.2015 року; об'єкт сільськогосподарського призначення збудовано до 12 березня 2011 року; тип будівлі має відповідати цільовому призначенню земельної ділянки» [10].

Висновки. Враховуючи вищезазначене, можна дійти висновку, що законодавче поняття та ознаки самочинного будівництва визначено в ЦК України, де під самочинним будівництвом розуміється нерухоме майно (житловий будинок, інша будівля, споруда тощо), створене на земельній ділянці, не відведеній для цих цілей у порядку, встановленому законом та іншими правовими актами, або створене без отримання на це необхідних дозволів або з істотним порушенням містобудівних та будівельних норм та правил.

Оскільки в юридичній літературі самочинне будівництво за своєю природою визначається як правопорушення, так-як із здійсненням фізичною особою самочинного будівництва можуть бути порушені права та законні інте-

реси власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво, то дії такого роду спричиняють цивільну або адміністративну відповідальність, то цей критерій слід вважати вагомим у визнанні об'єкта індивідуального будівництва – самочинним будівництвом.

Правовими способами захисту порушених прав при здійсненні самочинного будівництва виступають вимога про знесення об'єкта самочинного будівництва, вимога про визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва шляхом узаконення самочинного будівництва для фізичних осіб, а також застосування будівельної амністії.

Список використаної літератури:

1. Задорожний Б.Ю. Конституційний обов'язок України із забезпечення свободи підприємницької діяльності: містобудівна реформа. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*, 2023. Серія ПРАВО. Випуск 75: частина 1. С. 85-90
2. Зубачик Н. Б. Набуття права власності на підставі набувальної давності. Дис... на здобуття наукового ступеня доктора філософії в галузі права за спеціальністю 081 «Право». – Львівський національний університет імені Івана Франка, Львів, 2021. 195 с.
3. Кодекс про адміністративні правопорушення: Кодекс України, Закон від 7 грудня 1984 р. // *Відомості Верховної Ради України*. 1984. № 51. Ст. 1122.
4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 6-те вид., перероб. і допов./ за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2019. Т. II. 1048 с.
5. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2-т. / за заг. ред. О. В. Дзери. Т. 1. К.: Юрінком Інтер, 2019. 752 с.
6. Науково-практичний коментар Кодексу України про адміністративні правопорушення. Станом на 15 вересня 2021 р. / За заг. ред. Журавльова Д. В. – Київ: Видавничий дім «Професіонал», 2021. 832 с.
7. Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності: Закон України від 10.06.2017 № 208/94-ВР. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-вр>
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV (*Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2004, № 51, ст. 553) // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2017 року № 1127 // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>
10. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI (*Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2011, № 34, ст. 343) // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
11. Судова практика щодо прийняття об'єкта в експлуатацію // URL : <https://avellum.com/ua/sudova-praktika-shhodo-priynyattya-obyekt/>
12. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.03.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
13. Цивільний кодекс України. Науково-практичний коментар. За заг. ред Є.О. Харитонова. Норма права. 2023. 1424 с.
14. Що таке будівельна амністія чи як оформити будинок за допомогою спрощеної процедури? URL: <https://kbtі.com.ua/uk/shho-take-budivelna-amnistiya-chi-yak-oformiti-budinok-za-dopomogoyu-sproshheno%D1%97-procedure/>

Sauliak R.V. Some issues of legalizing unauthorized construction by individuals in the city

The present article deals with legalizing unauthorized construction by individuals in the city under the legislation of Ukraine.

It focuses on the fact that an individual construction object receives the status of unauthorized construction by individuals provided that the following criteria are met: "an individual construction object is located on a land plot not allocated for the said construction; the developer does not have permits for construction and specific works as provided for by the legislation of Ukraine; the developer does not have a corresponding approved project of the construction object; a significant violation of the established rules and regulations occurred during construction".

The author establishes that the main legal consequence of unauthorized construction is that an individual who has carried out such construction does not acquire ownership of the unauthorized construction object. Unauthorized construction is not regarded as real estate and is not subject to state registration, and transactions created for disposing an unauthorized construction object are considered void. At the same time, there are several ways for individuals to legalize unauthorized construction. Firstly, the recognition of ownership of an unauthorized individual construction object

by a court decision. Secondly, commissioning and registration of ownership of an unauthorized construction object.

The article highlights that if an individual carries out unauthorized construction without permits, the individual is allowed to obtain the relevant permits using the construction amnesty.

Key words: *civil law, civil legislation, civil law relations, civil law defense, forms of civil law defense, self-defense, property, individuals, construction, individual construction, unauthorized construction, housing*