

# ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА

---

УДК 347.232

*І. Спасибо*, кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права № 2 Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», науковий співробітник НДІ правового забезпечення інноваційного розвитку НАПрН України

## Можливість набуття права власності на об'єкти самочинного та незавершеного будівництва

Поняття самочинного будівництва можна розглядати як процес та певний його результат — об'єкт. Відповідно перше являє собою динаміку правопорушення, а друге — результат (правопорушення). Здавалось би зрозуміло, що все те, що виникло внаслідок порушення закону та суб'єктивних прав, не може визнаватися правом. Водночас ЦК України надає можливість для «реанімації» або «легалізації» прав на самочинне будівництво як майно: за рішенням суду відповідно до ст. 376 ЦК на самочинно збудоване майно може визнаватися право власності, якщо це не порушує прав інших осіб. Таким чином, у даному випадку рішення суду про визнання права власності на самочинне будівництво є підставою юридичного виникнення цього об'єкта. Можна сказати й так: юридичне існування об'єкта є результатом рішення суду.

Одночасно вирішується й питання *суб'єкта* права власності, на яке претендуватиме насамперед особа, яка здійснила самочинне будівництво. Стаття 376 ЦК при цьому ставить передумовою набуття права власності в таких випадках вирішення питання прав на земельну ділянку, на якій здійснено побудову. Якщо особа, яка здійснила самочинне будівництво, є власником земельної ділянки або її орендарем, питання набуття права власності вирішується на її користь (за наявності інших умов, передбачених у ст. 376 ЦК). Але може статися

й інакше. У відсутність позитивного рішення суду про визнання права власності за забудовником і задоволення вимог власника земельної ділянки про визнання за ним права власності суб'єктом цього права буде вже інша особа.

Тобто особами, які можуть набути право власності на самочинно побудоване майно, можуть бути власник земельної ділянки або користувач. Тому право власності може визнаватися як за власником земельної ділянки, який не здійснював будівництво (наприклад, за тещою, у той час коли будував зять), так і за особою, яка здійснила будівництво, у разі якщо вона влаштує з власником земельної ділянки свої права на цю ділянку. Це так, оскільки самочинне будівництво породжує окремий об'єкт, хоча і тісно пов'язаний із землею. Тому визначальним має бути право на земельну ділянку, яким обумовлюється виникнення права на самочинно побудоване майно чи ні, а не навпаки — визнання права на самочинне будівництво не може впливати на право на земельну ділянку.

Якщо об'єкт побудовано на землі державної та комунальної власності, то насамперед вирішується питання про оренду земельної ділянки або придбання її у власність. У цьому разі ми торкаємося вже трьох аспектів правонабуття — *об'єкта, суб'єкта та підстав*. Ураховуючи наведене, важливо зазначити, що до рішення суду особа, яка самочинно збудувала об'єкт, відповідно до загальних положень набуття права власності є лише власником матеріалів. Саме це лежить в основі законодавчого положення про те, що при винесенні судом рішення про знесення самочинно побудованої нерухомості або про визнання права на неї за власником земельної ділянки (частини 4, 6 ст. 376 ЦК) особі, яка її побудувала, відшкодовується вартість матеріалів.

Таким чином, для виникнення права власності на самочинно побудовану нерухомість необхідне *рішення суду*. Стосовно нього є потреба в аналізі бачень його ставлення до набуття права власності. З одного боку, якщо саме з рішенням суду пов'язується набуття права власності на самочинне будівництво, то напрошується висновок про те, що це рішення й є підставою правонабуття. Саме так висловлювався Б. Б. Черепакін: «основанием (юридическим фактом) перехода права собственности может быть... юрисдикционный акт (судебное или арбитражное решение)»<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Черепакин Б. Б. Труды по гражданскому праву / Б. Б. Черепакин. – М. : Статут, 2001. – С. 40. – («Классика российской цивилистики»).

Навпаки, Д. М. Генкін заперечував це: «Решение суда... нельзя считать основанием для возникновения права собственности. Оно направлено лишь на конкретизацию объектов уже имеющегося права собственности»<sup>1</sup>.

З останньою позицією важко погодитися. *По-перше*, тому що в ч. 5 ст. 11 ЦК судове рішення назване як підстава виникнення цивільних прав. *По-друге*, воно фігурує й у гл. 24 ЦК серед підстав набуття права власності. Утім, звичайно, що воно фігурує не само по собі, а в контексті різних юридичних дій, тобто юридичного складу. Але хіба решта підстав, позначених у цій главі, не входять до юридичного складу? Авжеж! І це не дає сумніву стверджувати про них як про самостійні підстави. Що стосується рішення суду, то воно самостійною підставою набуття права власності не виступає і виступати не може, адже для цього необхідна підстава, яка спонукає зацікавлену в набутті права власності особу звернутися до суду й одержати рішення.

Звертає на себе увагу й різне місце судового рішення в механізмі набуття права власності. Воно може бути як частиною нормального шляху реалізації волі набувача, звичайним елементом юридичного складу інших юридичних фактів, так і не входити до послідовності дій, що об'єктивують спрямовану на придбання права власності волю. Скоріше, воно служить «аварійним» засобом впливу суспільної волі на непередбачені «затори», що виникли на схваленому суспільною волею шляху реалізації волі набувача, засобом усунення перешкод і перепон<sup>2</sup>. Прикладом першого є набуття права власності за набувальною давністю або на безхазяйне майно; прикладом другого — визнання права власності на самочинно побудоване майно і майно, право на яке оспорюється або не визнається (ст. 15 ЦК).

Слід зауважити, що судові рішення про визнання права власності за певною особою, виступаючи складовою правонабуття, не повинне виноситися, якщо немає всіх інших юридичних фактів — елементів відповідної підстави набуття права власності.

Особливо проблемним є визнання права власності на самочинно побудоване майно, регулювання чого викликає обґрунтовані дорікання. На вдосконалення механізму регулювання відповідного право-

<sup>1</sup> Генкин Д. М. Право собственности в СССР / Д. М. Генкин. – М. : Госюриздат, 1961. – С. 135.

<sup>2</sup> Лисаченко А. В. Приобретение права собственности : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Лисаченко. – Екатеринбург, 2002. – С. 50.

набуття 28 вересня 2005 р. Харківська міська рада прийняла рішення № 188/05, котрим передбачалася низка дій, додержання яких необхідне для винесення судом рішення про задоволення позовної вимоги про визнання права власності. Серед них — висновок судово-будівельної експертизи.

Ще одне, що заслуговує на увагу, — це те, як співвідноситься судове рішення з *державною реєстрацією права (власності)*. Досить самого судового рішення чи для набуття особою права власності має здійснюватися ще й державна реєстрація права або правочину? Це питання досліджуватиметься далі. Тут ми лише зазначимо, що так само, як факт державної реєстрації, судове рішення саме по собі — не приводить до набуття права власності, а є одним з його елементів.

Важливим є й те, *який позов* пред'являється особою, котра намагається скористатися ст. 376 ЦК і набути право власності на самочинно збудоване майно. Це питання є надто складним, щоб всебічно аналізувати у рамках цієї роботи, тим більше що воно межує з процесуальними аспектами захисту. Утім укажемо на існуючі позиції.

Слід з'ясувати і те, яку кваліфікацію надати позову, що пред'являється за статтями 335, 344 та 376 ЦК. На практиці пред'являють позови про *визнання права власності*, але згідно зі ст. 392 ЦК такий позов пред'являється у разі заперечення або невизнання права власності особи іншими особами, а також у разі втрати власником документа, який засвідчує його право власності. І. О. Дзера відзначає, що в позові про визнання права власності може бути відсутній спір, а отже, і відповідач<sup>1</sup>. З цим не можна однозначно погодитися, оскільки інше виходить із тлумачення ст. 392 ЦК, яка припускає тільки спірність прав на майно, з чим і пов'язано заперечення або невизнання права. Сенс відповідної позовної вимоги зводиться до необхідності підтвердження власником свого права, що дасть йому змогу визначити юридичну долю свого майна і стає неможливим без рішення суду.

Таким чином, зазначені позови про визнання права власності на безхазяйне майно, недобудоване майно та самочинне будівництво, безперечно, являють собою окрему підгрупу позовів серед інших позовів про визнання права власності. Ці позови часто не припускають і наявність відповідача. Так, невже такий існує, якщо йдеться про

<sup>1</sup> Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. О. Дзера. – К., 2001. – С. 5.

набуття права власності на безхазяйне майно? Так само, якщо самочинно побудовано майно на земельній ділянці, що належить особі, яка побудувала його, на праві власності. І аналогічно, якщо йдеться про набуття права власності за набувальною давністю. Тут немає спору.

Звідси ще один проблемний аспект: у якому провадженні розглядатимуться ці вимоги особи — позовному чи окремому? Якщо спору немає, то немає і відповідача, а тому це не має бути позовним провадженням. Однак за ЦПК вимоги про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно та в інших зазначених випадках мають розглядатися у позовному провадженні, адже інші не містять у собі подібні вимоги.

**Щодо об'єктів незавершеного будівництва.** За загальним правилом, відповідно до п. 2 ст. 331 ЦК, право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва. Отже, до завершення будівництва майно існує лише фізично й об'єктом права не є.

У цій статті ЦК містяться й інші моменти виникнення права власності: з моменту прийняття майна до експлуатації, якщо договором або законом це передбачено, або з моменту державної реєстрації, якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації. Частина 3 згаданої статті не відносить майно, будівництво якого не завершено, до об'єкта правонабуття. Тим самим нібито не помічається цілісність останнього недобудованого майна, що низводить його до матеріалів та обладнання, які були використані в процесі цього будівництва, хоча, безумовно, не можна не переконатися в різниці між цими матеріалами — використаними при будівництві та ще не використаними і такими, що знаходяться на будівельному майданчику. Перші вже не існують фізично як будматеріали, другі ж — навпаки: їх можна перемістити, відчужити тощо.

Тим не менш у разі необхідності законодавець передбачає можливість набуття недобудованим майном (тобто матеріалами, використаними в будівництві) статусу *об'єкта права*. Для цього необхідно додержання процедури державної реєстрації права власності на нього за умови наявності відповідної документації: документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна; проектно-кошторисної документації.

Отже, статус незавершеного будівництва є неоднозначним. У процесі будівництва воно не є нерухомим майном і до завершення будівництва особа вважається власником сукупності матеріалів та обладнання, які не породжують нового об'єкта. Після ж державної реєстрації права власності на незавершене будівництво воно вже визначається як об'єкт права — нерухомість.

При цьому помітна розбіжність між природним станом майна та його юридичним становищем. У дійсності ми спостерігаємо нерухому річ, яка фактично за всіма параметрами відповідає ознакам, закріпленим у ст. 181 ЦК, оскільки являє собою об'єкт, розташований на земельній ділянці, переміщення якого є неможливим без знецінення та зміни його призначення. Матеріали (пісок, каміння чи цегла, цемент, дерево, скло, метал та ін.) вже не становлять щось окреме та рухоме, не є вони навіть сукупністю речей, оскільки були використані в процесі будівництва: на фундаменті зведено стіни із цегли чи іншого матеріалу, який, у свою чергу, з'єднаний цементним розчином, та ін., що в результаті виступає такою будівельною конструкцією, яка являє собою вищий ступінь нерозривної сукупності речей. Причому ці речі нерозривні як між собою, так і відносно земельної ділянки, на якій розташована будівельна конструкція. Навряд чи можна уявити можливість її роз'єднання (а тим більше переміщення!) на окремі будівельні матеріали без їх пошкодження та знецінення. Більше того, з провадженням останнім часом технологій монолітного будівництва таке роз'єднання взагалі є неможливим.

Це свідчить про те, що незавершене будівництво за своїми природними ознаками є нерухомим майном і до моменту можливої реєстрації права власності на нього. Разом із тим законодавець пов'язує саме з останньою появу незавершеного будівництва як нерухомості, а отже, як об'єкта.

Отже, у законодавстві закріплено визначення нерухомості з огляду на її *фізичні властивості* як майна, тісно пов'язаного із землею і тому нездатного до пересування. Водночас законодавець вводить і додаткові вимоги до появи нерухомості як об'єкта права — державну реєстрацію права власності на нього. Цим до фізичних властивостей майна як нерухомого додається *юридична властивість* — бути об'єктом права. Обидві ці можливості необхідні та достатні для твердження про те, що виникає новий об'єкт права, з приводу якого можна вступати у правовідносини.

На наш погляд, такий підхід є вірним, адже до завершення будівництва немає сенсу в появі такого об'єкта права, як недобудоване майно. Останнє може фігурувати в цивільному обороті лише як виняток, оскільки будівництво є способом виникнення нової речі, а в процесі її створення немає сенсу передбачати її як окремих об'єкт права. Якщо ж виникає ситуація, коли процес будівництва стає перерваним або зупиненим і немає можливостей його закінчити з досягненням мети — створення нового об'єкта, тоді право приходить на допомогу і встановлює механізм, завдяки якому і в недобудованому стані це майно стає власністю і тому потрапляє в цивільний оборот. Звичайно, що і в цьому разі такий крок є лише вимушеною необхідністю, адже головне, що ставиться за мету, — це добудувати і створити новий об'єкт права.

Таким чином, незавершене будівництво як нерухомий об'єкт являє собою серединну (а отже, незавершену) стадію процесу будівництва: необхідною передумовою першої стадії будівництва є наявність права на земельну ділянку та будівельного матеріалу, тобто певної рухомості, яка в процесі будівництва покликана (має) стати майном нерухомим. Останньою ж стадією процесу будівництва є його завершення як процесу, у результаті якого має створитися певний завершений (тобто остаточно збудований) нерухомий об'єкт — жилий будинок або ін.

Інша річ — узгодження законодавства з цього приводу. Якщо ЦК встановлює вимогу державної реєстрації права на недобудовану нерухомість, то відповідно Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» має забезпечити механізми такої реєстрації. Треба піти шляхом удосконалення законодавства про державну реєстрацію прав на нерухомість, а не відмови від такої. Тому слід підсумувати, що, як і у випадку самочинного будівництва, виникнення права власності на незавершене будівництво пов'язане з фактом його державної реєстрації.

### **Спасибо И. Возможность приобретения права собственности на объекты самовольного и незавершенного строительства**

Статья посвящена проблемным аспектам приобретения права собственности на объекты самовольного и незавершенного строительства. Основной акцент делается на том, что последние не являются объектами права, что, в свою очередь, делает приобретение права собственности на них небеспроблемным.

**Ключевые слова:** самовольное строительство, незавершенное строительство, объекты, приобретение права собственности.

**Spasibo I. Acquisition of right of ownership Option on the objects of wilful and uncompleted building.**

The article is sanctified to the problem aspects of acquisition of right of ownership on the objects of wilful and uncompleted building. A basic accent is done on that the last are not the objects of right, that in turn does acquisition of right of ownership on them.

**Keywords:** wilful building, construction in progress, objects, acquisition of right of ownership.