



Верховний  
Суд

# Основні аспекти самочинного будівництва та визнання права власності на них. Практика Верховного Суду.

Суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду - Волковицька Наталя Олександрівна

місто Київ, 21 жовтня 2020

## Стаття 376 Цивільного кодексу України дає наступне поняття самочинного будівництва:

1. Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.
2. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.
3. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

4. Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

5. 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.

6. Особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, якщо право власності на нерухоме майно визнано за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій воно розміщене.

7. 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. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

## Стаття 212 Земельного кодексу України

### Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок

1. Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.
2. Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки.
3. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду.

Частина 2 статті 5 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" визначає :

Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону.

Частина 1 статті 9 закону України «Про архітектурну діяльність» дає визначення  
поняття «будівництво»

Будівництво об'єкта архітектури

Будівництво (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) об'єкта архітектури здійснюється відповідно до затвердженої проектної документації, норм і правил у порядку, визначеному Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності".

**Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 30.06.2020 у справі № 922/3130/19 (такий же висновок викладено і в постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 922/2589/19) містить наступний висновок:**

Так, відповідно до пунктів 1, 2, 3 частини 3 статті 26 Закону України № 1952 (в редакції, чинній з 16.01.2020) відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню. У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини 6 статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини 6 статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону. Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Зміст зазначеної правової норми переконливо свідчить про те, що, на відміну від частини 2 статті 26 Закону України № 1952 у попередній редакції, яка передбачала такі способи судового захисту порушених прав як скасування записів про проведену державну реєстрацію прав та скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, **чинна редакція встановлює такі способи судового захисту порушених прав та інтересів особи:**

- 1) **судове рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав;**
- 2) **судове рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав;**
- 3) **судове рішення про скасування державної реєстрації прав.**

При цьому з метою ефективного захисту порушених прав уточнено, що ухвалення зазначених судових рішень обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).



За таких обставин касаційна інстанція погодилась з доводами скаржника про те, що у зв'язку із викладенням статті 26 Закону України № 1952 у новій редакції згідно із Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", який набрав чинності з 16.01.2020, **наразі чинне законодавство взагалі не передбачає скасування записів про проведену державну реєстрацію прав, а навпаки визначає, що такі відомості не підлягають скасуванню або вилученню.**

**Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 18.06.2020  
у справі № 5023/8376/11 містить наступний висновок:**

Законодавцем передбачено необхідність дотримання певної процедури щодо знесення самовільно побудованого будівництва з використанням частини земельної ділянки, яка не виділялася органом місцевого самоврядування під таке будівництво (чи реконструкцію будівлі). Зокрема, згідно з частиною першою статті 38 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" (в редакції на час розгляду спору місцевим судом) було передбачено, що у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.

У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних із таким знесенням. Також, відповідно до пункту 9-1 Прикінцевих та перехідних положень цього Закону визначено, що на період до утворення (визначення) місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування органів державного архітектурно-будівельного контролю повноваження, визначені цим Законом, здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду.