

участь у процесі через представника, головне, щоб у представника були належним чином оформленні повноваження.

На відміну від договірних представників, для підтвердження законними представниками своїх повноважень батьки (усиновителі) пред'являють суду свідоцтво про народження дитини, опікуни і піклувальники – рішення про призначення опікуном, піклувальником чи охоронцем спадкового майна (п. 3 ч. 1 ст. 42 ЦПК України).

Література

1. Гранін В.Л. Повноваження представника та його реалізація за цивільним законодавством України: Дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2005. – С. 94.
2. Порядок посвідчення довіреності визначається Законом України «Про нотаріат» (Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – Ст. 383) та Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України від 03.03.2004 р.
3. Рясенцев В.А. Представительство в советском гражданском праве: Дис. ... д-ра юрид. наук: В 2 т. – М., 1948. – Т.2. – С. 17, 18.
4. Див., наприклад: Цивільне право України: Підручник: У 2 т. / В.І. Борисова, Л.М. Баранова, І.В. Жилінкова та ін.; за заг. ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатеевої, В.Л. Яроцького. – К., 2004. – Т. 1. – С. 249.
5. Вільнянський С.І. Радянське цивільне право. Частина перша: Навч. посіб. – Х., 1966. – С. 166; Советское гражданское право. – 2-е изд., испр. и доп. – Л., 1982. – Ч. 1. – С. 186.
6. Див. також: Зобов'язальне право. Теорія і практика / За ред. О.В. Дзери. – К., 1998. – С. 728–729.
7. Осипов Ю.К., Юрков М.К. Защита прав социалистических организаций в суде. – М., 1982. – С. 52.
8. Оформление полномочий представителей юридических лиц // Сов. юстиция. – 1979. – №11. – С. 26.
9. Комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. первого заместителя Председателя Верховного Суда РФ В.И. Радченко. – М.: НОРМА, 2003. – С. 112.
10. Новый Гражданский процессуальный кодекс / Отв. ред. А. Довгерт. – К.: Истина, 2004. – С. 111.
11. Цивільний процесуальний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В.В. Комарова. – Х., 2001. – С. 230-231.
12. Тараненко В.Ф., Шакарян М.С. Некоторые новые положения гражданского процессуального права по ГПК союзных республик / Отв. ред. проф. М.А. Гурвич. – М., 1967. – С. 30.

УДК347.254

В.Ю. Терещенко

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ НАСЛІДКИ САМОЧИННОЇ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Розвиток у нашій країні різних правових форм користування землею значно розширив можливості використання земельної ділянки для індивідуального житлового будівництва.

Причому значення останнього істотно зросло, що пояснюється зміною політики держави в галузі забезпечення громадян житлом. Якщо ст. 42 Консти-

туції УРСР 1978 р. встановлювала, що право громадян на житло забезпечується розвитком та охороною державного і громадського житлового фонду, сприянням кооперативному та індивідуальному житловому будівництву, справедливим розподілом під громадським контролем живої площі, яка надається в міру здійснення програми будівництва упорядкованих жител, то Концепція державної житлової політики [1, с. 82] поміж основних напрямів державної житлової політики на першому місці називала «створення умов, за яких кожний громадянин вільно, на вибір, відповідно до своїх потреб і можливостей зміг би спорудити житло, придбати його у власність, взяти в оренду». Прийнята 28 червня 1996 р. Конституція України у ст. 47 встановила, що «кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду».

Отже, проголошуючи право кожного на житло, держава вже не приймає на себе обов'язок забезпечити бажаючих житлом з державного чи громадського фонду. Натомість вона створює умови громадянам для будівництва житла, придбання його у власність тощо.

Зміни концепції реалізації права громадян на житло зумовили необхідність перегляду низки питань надання земельних ділянок під спорудження жилих будинків та обслуговуючих їх будівель таким чином, щоб досягти максимального узгодження приватних та громадських інтересів.

У зв'язку з цим актуальною є проблема встановлення наслідків самочинного зведення індивідуального жилого будинку, оскільки саме тут зазначена колізія виглядає найбільш гострою. Для її вирішення може стати у нагоді накопичений досвід правового регулювання, що дасть змогу визначити відповідні тенденції в цій галузі, а відтак і оптимальні напрями удосконалення законодавства.

Слід зазначити, що окремі питання самочинного будівництва житла досліджувалися в науковий публікаціях. Однак найчастіше вони розглядалися в контексті встановлення взаємозв'язку такого будівництва із правом забудови [2, с. 19-24; 3; 4, с. 299-302] і недостатньо акцентували увагу на цивільно-правових наслідках самочинного будівництва, особливо при різновидах права користування земельною ділянкою для забудови.

Таким чином, можна дійти висновку про недостатню вивченість зазначеної проблематики і доцільність аналізу відповідних питань у межах цієї статті.

Пристаючи до розгляду питань, що складають предмет дослідження у даній статті, передусім, слід зауважити, що право забудови може виникати двох основних видів:

1) право забудови на власній земельній ділянці (тобто такій, що належить самому забудовнику);

2) право забудови на чужій земельній ділянці – наданій в оренду (ст. 792 ЦК України, глава 15 ЗК України, Закон «Про оренду землі») або як суперфіцій (глава 34 ЦК України).

Право власника на забудову земельної ділянки передбачене ч. 1 ст. 375 ЦК України, яка встановлює, що власник земельної ділянки має право зводити

на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам.

При цьому обов'язковим є використання земельної ділянки виключно за цільовим призначенням, порядок встановлення і зміни якого закріплено у ст. 20 ЗК України та Постанові Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 року № 502. Таким чином, право зводити на земельній ділянці будівлі та споруди, створювати закриті водойми виникає в її власника лише остільки, оскільки це допускається цільовим призначенням земельної ділянки. В іншому разі землевласник має право порушити клопотання перед відповідною радою або органом виконавчої влади про зміну цільового призначення земельної ділянки або її частини. Починати використання земельної ділянки, цільове призначення якої змінилося, можна лише після одержання державного акта на право власності на земельну ділянку або аналогічного документа, в якому зазначено її нове цільове призначення.

Крім того, необхідним є дотримання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, встановлених Законами України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про планування і забудову територій», іншими нормативно-правовими актами, державними будівельними нормами, відомчими нормативними документами, регіональними і місцевими правилами забудови.

Власники земельних ділянок, які мають намір здійснити будівництво об'єктів, зобов'язані отримати від виконавчих органів відповідних рад, Київської та Севастопольської міської державної адміністрацій, у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами, дозвіл на будівництво об'єкта містобудування. Для цього вони повинні подати відповідну письмову заяву, до якої додати державний акт на право власності на земельну ділянку або документ про згоду власника земельної ділянки на її забудову, а також інші документи та матеріали, перелік та порядок розгляду яких визначаються регіональними та місцевими правилами забудови. Дозвіл на будівництво дає право замовникам на отримання вихідних даних на проектування, здійснення проектно-вишукувальних робіт та отримання дозволу на виконання будівельних робіт [5, с. 375-376].

При дотриманні зазначених вимог власник земельної ділянки відповідно до ч. 2 ст. 375 ЦК України набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно.

Недотримання згаданих вище вимог є підставою визнання будівництва самочинним.

Правові наслідки самочинної забудови власником його земельної ділянки встановлені ст. 376 ЦК України.

Головним цивільно-правовим наслідком самочинного будівництва є відмова у визнанні права власності на самочинно зведені споруди, а також можливість (за рішенням суду) знесення самочинно збудованих об'єктів забудовником або за його рахунок.

Проте, на відміну від раніше чинної ст. 105 ЦК УРСР 1963 р., ст. 376 ЦК України закріплює широкі можливості узаконення самочинно збудованих

об'єктів. Необхідними умовами такого узаконення є: надання в установленому порядку самочинному забудовнику земельної ділянки; відсутність заперечень з боку власника (користувача) земельної ділянки; відсутність порушення в результаті самочинної забудови прав інших осіб.

Разом із тим ЦК України змінив багаторічну практику узаконення самочинної забудови в адміністративному порядку – відтепер таке узаконення має відбуватись виключно за рішенням суду. Відсутність згоди з боку власника (користувача) земельної ділянки або порушення в результаті самочинної забудови прав інших осіб є підставою для судового рішення про знесення самочинно побудованих об'єктів забудовником або за його рахунок. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану (чч. 3, 4 ст. 376 ЦК України)

Крім того, за відсутності згоди власника (користувача) земельної ділянки на узаконення об'єкта, суд може винести рішення про визнання за забудовником права власності на об'єкт самочинної забудови (якщо при цьому не порушуються права інших осіб). У такому разі видатки, витрачені на самочинну побудову об'єкта підлягають відшкодуванню забудовнику власником (користувачем) земельної ділянки (ч. 6 ст. 375 ЦК України) [2].

Істотне відхилення від проекту, що суперечить громадським інтересам або порушує права інших осіб, як і істотне порушення будівельних норм і правил, також є підставою для постанови рішення суду за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування про зобов'язання порушника провести відповідну перебудову. У разі неможливості перебудови або відмови порушника від її проведення таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво (ч. 6 ст. 375 ЦК України). Як слушно зазначалося в літературі, правові наслідки істотного відхилення від проекту та істотного порушення будівельних норм і правил близькі до правових наслідків нового самочинного будівництва, хоча вони й містять склади адміністративних правопорушень, передбачених, зокрема, ст.ст. 96 та 97 КпАП України [6, с. 257].

ЦК не вирішує юридичної долі будівельних матеріалів, які залишаються в результаті знесення об'єкта самочинного будівництва, але підстав для позбавлення забудовника права власності на них також не містить.

Як згадувалося вище, право забудови може бути реалізоване не лише на власній, але й на чужій земельній ділянці.

У контексті проблематики даної статті доцільно зупинитися також на питаннях самочинного будівництва, пов'язаних із використанням чужої земельної ділянки, наданої для забудови (глава 34 ЦК України).

Стаття 376 ЦК України, визначаючи поняття та наслідки самочинного будівництва, виходить з того, що самочинними забудовниками можуть бути не лише власники, але й інші титульні володільці земельних ділянок, а також особи, які взагалі на мають належним чином оформлених прав на земельну ділянку.

Найчастіше мова про самочинну забудову в таких випадках виникає стосовно неправильного використання права забудови на чужій земельній ділянці. При цьому стосовно одного з наслідків самовільної забудови, а саме – узаконення самовільного будівництва, виникає проблема: чи не можна тут вгледіти набуття права користування чужою земельною ділянкою начебто за правом набувальної давності?

Слід зазначити, що ця проблема має тривалу історію, оскільки в радянські часи індивідуальне житлове будівництво відбувалося не на власній, а на чужій (державній) земельній ділянці.

Тоді загальне правило щодо наслідків таких порушень було встановлене законом СРСР від 26 вересня 1940 р. [7, с. 566]. Полягало воно в тому, що порушення заборони самовільної забудови державної землі тягло за собою знесення самовільно збудованих споруд зі сплатою штрафу, накладеного виконкомом відповідної місцевої Ради. Однак в окремих випадках виконком місцевої Ради міг, якщо вважав це за можливе, не вимагати розбирання самовільно споруджених будинків, а запропонувати самовільному забудовнику укласти на загальних підставах договір на право забудови на строк, встановлений виконкомом. У разі зволікання забудовника з укладенням договору до нього могли бути вжиті заходи примусу, спрямовані на те, щоб стимулювати його до узаконення будівництва.

Таким чином, самовільне будівництво в деяких випадках, які визначалися на розсуд виконкому, могло бути підставою для виникнення права забудови (точніше, для виникнення права користування земельною ділянкою, що була самовільно зайнята під забудову).

Це правило зазнало істотних змін у ст. 105 ЦК УРСР 1963 р., яка називалася «Наслідки самовільного будівництва будинку». Вказана норма передбачала, що громадянин, який збудував дім або частину його (прибудову) без встановленого дозволу, або без належно затвердженого проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, не мав вправа розпоряджатися цим будинком або прибудовою (продавати, дарувати, здавати в найом тощо). За позовом виконкому районної, міської Ради такий дім або прибудова до нього могли бути безоплатно вилучені судом і зараховані до фонду місцевої Ради або за рішенням виконкому знесені самим громадянином, що здійснив самовільну забудову, або за його рахунок.

Однак виникає питання, чи охоплює у випадках надання чужої земельної ділянки під забудову поняття самовільної забудови незаконне використання земельної ділянки, чи йдеться лише про порушення правил будівництва на відведеній ділянці?

Стаття 105 ЦК УРСР 1963 р. формулювала склад правопорушення, пов'язаного з будівництвом індивідуального житлового будинку, досить розпливчато. Природно, це породжувало різні тлумачення як стосовно того, що слід вважати самовільним будівництвом, так і відносно наслідків такого будівництва.

При визначенні поняття самовільного будівництва головну увагу зосереджували на тому, що таким є зведення будинку без дозволу місцевої влади або без

затвердженого проекту, а також прибудова без дозволу чи затвердженого проекту, будівництво з істотними відхиленнями від проекту, грубим порушенням будівельних норм та правил тощо [8, с. 148]. Отже, насамперед, йшлося про будівництво без проекту чи з істотними порушеннями останнього.

Однак з часом до самовільного будівництва почали відносити також будівництво на самовільно захопленій земельній ділянці [9, с. 123-124]. Отже, поняттям самовільного будівництва охоплюється також будівництво на самовільно захопленій земельній ділянці.

Спираючись на такий висновок, маємо тепер встановити, чи може таке будівництво бути за певних умов підставою виникнення права користування землею, зайнятою під самовільне будівництво.

Слід зазначити, що ще після прийняття ЦК УРСР 1963 р. зазначалося, що виконком не зобов'язаний ставити питання про вилучення будови в усіх випадках самовільної забудови. Він може обмежитися застосуванням до порушника інших санкцій, передбачених законодавством [8].

Хоча при цьому автори тлумачення посилалися на постанову Ради Міністрів УРСР від 20 червня 1959 р. № 936 «Про заходи боротьби з самовільною забудовою у сільській місцевості УРСР» [10], котра передбачала більш пільгові наслідки для сільських жителів, однак загальні висновки їх були достатньо аргументованими і відображали загальну тенденцію, що знайшло відображення в подальшій судовій практиці.

Отже, ще в радянські часи сформувалася позиція, що наслідки самовільного будівництва не обов'язково полягають у вилученні або знесенні будівель. При цьому звернення до суду розуміють не як обов'язок, а як право виконкому. Він може прийняти рішення про узаконення будівництва. Крім того, навіть у тих випадках, коли виконком прийняв рішення звернутися з позовом до суду, останній може у ньому відмовити і таким чином знов-таки узаконити самовільне будівництво.

Щоправда, у згаданих постанові Ради Міністрів УРСР і постанові Пленуму Верховного Суду СРСР йдеться про будівництво без проекту або з відхиленнями від проекту, а не про самовільне зайняття земельної ділянки під забудову, але, очевидно, виправданим є поширення наведених висновків і на цю ситуацію [11, с. 96]. Отже, на підставі рішення виконкому про узаконення будівництва на самовільно зайнятій ділянці або на ділянці, право користування якою не оформлене належним чином, чи на підставі рішення суду, яким виконкому відмовлено в позові про вилучення будівель, зведених на ділянках, вказаних вище, у громадянина-забудовника фактично виникає право безстрокового користування земельною ділянкою, де знаходиться спірний будинок (у межах норм, встановлених чинним законодавством для відведення землі індивідуальному забудовнику).

Таким чином, враховуючи тенденції розвитку вітчизняного законодавства та практики його застосування, можна дійти висновку про те, що, відповідно до правил ст. 376 та глави 34 ЦК України, самовільне будівництво може бути визнане судом підставою виникнення права користування чужою (державною)

землею для забудови. Але за умови, що такі дії не мають ознак самовільного захоплення земельної ділянки.

Література

1. Постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. // Житлове законодавство України / Укл.: М.К. Галантич, Г.І. Коваленко. – К.: Юрінком Інтер, 1998.
2. Гуревський В.К. Право власника на забудову земельної ділянки // Земельне право України: Теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 19–24.
3. Гонгало Р.Ф. Суперфіцій у римському приватному праві та його рецесія у цивільному праві України: Автореф. дис... канд. юрид. наук. – К., 2000. – 18 с.
4. Іванова Є.О. Правові засади планування використання земель житлової та громадської забудови у містах // Правове життя сучасної України: Тези доп. 9-ї звітної наук. конф. проф.-викл. і аспірант. складу / Відп. ред. Ю.М. Оборотов // Одеська нац. юрид. акад. – О.: Фенікс, 2006. – С. 299–302.
5. Цивільний кодекс України: Наук.-практ. коментар. – 3-є вид., перероб. та доп. / За ред. Є.О. Харитонова. – Х.: Одісей, 2006.
6. Цивільний кодекс України: Коментар / За заг. ред. Є.О. Харитонова, О.М. Калітенко. – Х.: Одісей, 2003.
7. Справочник по законодательству для исполнительных комитетов Советов депутатов трудящихся. – 3-е изд. – М.: Госиздат юрид. лит., 1953. – Т. 1.
8. Жилищное и жилищно-строительное законодательство / Под ред. С.Н. Ландкофа. – К.: Будівельник, 1964.
9. Саниахметова Н.А., Харитонов Е.О. Жилищное законодательство (в вопросах и ответах). – М.: Юрид. лит., 1991.
10. ЗП УРСР. – 1959. – № 6. – Ст. 75.
11. Рамзаев В.П. Права граждан при изъятии земель и сносе домов. – М.: Юрид. лит., 1974.

УДК 347.131

Д.О. Маріц

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОКІВ (ТЕРМІНІВ) ТА ЇХ КЛАСИФІКАЦІЯ

Цивільне право відіграє надзвичайно важливу роль у захисті інтересів громадян і суспільства в цілому. Стратегічна лінія на нормалізацію становища в Україні визначає необхідність повніше враховувати фактор часу в господарській діяльності й при вирішенні соціальних проблем.

Будь-яка подія разом із суспільними відносинами, які регулюють цивільне право, існує в просторі й часі. Він відіграє істотну роль у цивільних правовідносинах. Суб'єктивні права і юридичні обов'язки їхніх учасників виникають, розвиваються і припиняються в певний час. Здійснення і захист цивільних прав тісно пов'язані з фактором часу [7, 138]. Строки, які встановлюються в цивільних правовідносинах, є важливим правовим засобом цілеспрямованого регулювання діяльності громадян і організацій.

Питання про роль та місце строків у цивільному праві у своїх працях розглядали Т. Боднар, Т.М. Вахонєва, В.П. Грибанов, А.В. Жгунова, В.В. Луць, Н.П. Фридман.