

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВА КВАЛІФІКАЦІЯ ФОРМ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

Самочинне будівництво вже протягом тривалого періоду часу залишається одним з найпоширеніших правопорушень. Поняття самовільного (самочинного) будівництва зустрічається як у законодавстві радянських часів (ст. 105 ЦК УРСР, ст. 199 КК УРСР), так і у чинному законодавстві України (у ст. 376 ЦК України, ст. 97 КУпАП України, ст. 197-1 КК України). Звертає увагу певна розбіжність термінології між нормами законодавства, а саме: закріплення термінів «самовільне будівництво» та «самочинне будівництво». З метою усунення в цьому розбіжностей, фахівці, порівнюючи ст. 105 ЦК УРСР та ст. 376 ЦК України, обґрунтовано вважають, що: «самовільне» та «самочинне» будівництво — поняття тотожні» [9]. Тотожність цих понять також підтверджується філологами [3, 1287, 1292].

Комплексне дослідження питань, пов'язаних із цивілістичним аспектом наслідків самочинного будівництва, проводилось такими науковцями, як: Л. Баранова, І. С. Богданова, А. В. Деєв, С. П. Гришаєв, Є. Н. Кімінчижи, І. Д. Кузьміна, Г. Михайлов, А. В. Савіна, М. Шульга, Л. В. Щенникова, В. В. Цитович та ін. Висловлювались погляди про кваліфікацію самочинного будівництва як правопорушення, як підстави набуття права власності. Разом з цим залишилось поза увагою питання про визначення форм самочинного будівництва.

Метою даної статті є здійснення аналізу нормативно-правових актів у сфері здійснення забудови для визначення поняття «будівництво» та характеристика форм, у яких здійснюється самочинне будівництво.

У науковій літературі дії щодо самочинного будівництва отримують як позитивну, так і негативну характеристику. По своїй правовій суті самочинне будівництво є правопорушенням, тому що суб'єктом такого будівництва ігноруються вимоги законодавства щодо проходження погоджувальної процедури з відповідними державними органами як на стадії землевідведення, так і при підготовці чи при проведенні забудови.

Разом з цим у теорії цивільного права не завжди надають негативну оцінку самочинному будівництву, а розглядають його як узаконений спосіб легалізації відступів від вимог закону, тобто як один з первісних способів набуття права власності [13, 527; 14, 326].

Чинний ЦК України фактично надав можливість легалізувати самочинне будівництво шляхом звернення з позовною заявою про визнання права власності на самочинне будівництво у судовому порядку.

Відповідно до ст. 376 ЦК України, самочинним будівництвом вважається 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.

Аналізуючи положення законодавства про самочинне будівництво та його наслідки, слід звернутися до ЦК України з метою виокремлення ознак, видів та форм самочинного будівництва. Розглянемо передусім поняття «будівництво». Одні з нормативних актів звужують дане поняття, інші — розширюють.

Так, будівництво — це спорудження нового об'єкта, реконструкція, розширення, добудова, реставрація і ремонт об'єктів, виконання монтажних робіт [7];

– нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт будинків, споруд та інших об'єктів, розширення і технічне переоснащення підприємств [6].

Відповідно до міжнародного законодавства термін «будівництво» охоплює:

– будівельні роботи, серед них земляні роботи і спорудження, конструктивні зміни, реставраційні роботи, капітальний і поточний ремонт (куди входять чистка й пофарбування) та знесення усіх видів будинків чи будівель;

– цивільне будівництво, куди входять земляні роботи й спорудження, конструктивні зміни, капітальний і поточний ремонт та знесення, наприклад, аеропортів, доків, гаваней, внутрішніх водних шляхів, гребель, захисних споруд на берегах річок і морів поблизу зон обвалів, автомобільних доріг і шосе, залізниць, мостів, тунелів, віадуків та об'єктів, пов'язаних з наданням послуг, таких як комунікації, дренаж, каналізація, водопостачання й енергопостачання;

– монтаж та демонтаж будов і конструкцій з елементів заводського виробництва, а також виробництво збірних елементів на будівельному майданчику [8].

Слід зауважити, що забудова і будівництво не є тотожними поняттями. Будівництво, будучи лише однією із стадій забудови, належить до видів професійної діяльності, мета якої — зведення споруди, що відповідає містобудівним і будівельним нормам і правилам, а також затвердженому архітектурному проекту [12].

Забудова територій передбачає здійснення нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств. Будівництво об'єктів містобудування здійснюється згідно із законодавством, державними стандартами, нормами та правилами, регіональними і місцевими правилами забудови, містобудівною та проектною документацією суб'єктами планування та полягає в організації комплексної забудови території або розташуванні та будівництві окремих будинків і споруд. Знесення існуючих будинків і споруд, зелених насаджень, а також відшкодування збитків власникам (користувачам) будинків і споруд, земельних ділянок здійснюються у встановленому законом порядку.

Таким чином, викладене дозволяє виокремити такі форми самочинного будівництва, а саме:

- нове будівництво, внаслідок якого виникає новий об'єкт нерухомості;
- спорудження нового об'єкта замість зруйнованого;
- переобладнання нежитлої будівлі у житлову;
- проведення реконструкції будівель, що спрямована на зміну площі, етажності будівлі та виражається у вигляді зміни архітектурного вигляду нерухомого майна.

Слід звернути увагу, що будівництво кожної з цих форм може бути кваліфіковано як самочинне лише у випадку наявності відповідних підстав. Самочинним будівництвом вважають житловий будинок, будівлю, споруду, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм та правил.

Розкриваючи кожну з форм самочинного будівництва необхідно визначити їх особливості.

Так, перша форма — нове будівництво — являє собою створення нового об'єкта нерухомості на земельній ділянці, що не відведена даній особі під забудову.

Друга форма будівництва — це спорудження нового будинку замість зруйнованого на раніш відведеній території без відповідних дозволів.

Відмінності між першою та другою формами самочинного будівництва полягають у тому, що при здійсненні самочинного будівництва у другій формі йде мова завжди про будівництво на раніше відведеній земельній ділянці, але спорудження відбувається замість зруйнованої попередньої будівлі. При першій формі самочинного будівництва мова йде про самовільне зайняття земельної ділянки та, відповідно, будівництво на ній без відповідних на те дозволів.

Третя форма будівництва — це переобладнання нежилої будівлі в жилу. Відбувається за рахунок власника нежилої будівлі.

Правовий режим нежилих, підсобних приміщень (літніх кухонь, сараїв, гаражів тощо) ще у радянські часи полягав у тому, що нежилі, підсобні приміщення не завжди були належністю самого житлового будинку, оскільки могли функціонувати самостійно. Норми чинної ч. 1 ст. 375 ЦК України розширюють коло об'єктів забудови і ведуть мову про наявність права власника земельної ділянки зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову. До того ж положення пункту «д» ч. 1 ст. 90 ЗК України також надають власникам земельних ділянок право на спорудження житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд. Тому вважаємо за необхідне виділити таку форму самочинного будівництва, тому що на практиці нерідкі випадки, коли особи з метою поліпшення житлових умов намагаються переобладнати, влаштувати нежилі будівлі до жилих умов.

Слід зазначити, що другу та третю форму самочинного будівництва беспосередньо чинний ЦК України не визначає. Разом з цим самовільним будівництвом, відповідно до п. 2 постанови Пленуму Верховного Суду України від 19 вересня 1975 р. № 9 (з відповідними змінами і доповненнями) «Про практику застосування судами України ст. 105 Цивільного кодексу України», визнавалось також спорудження без дозволу виконавчого комітету відповідної ради нового будинку замість зруйнованого на раніш відведеній громадянину земельній ділянці, а також переобладнання нежилої будівлі у жилу.

На підставі викладеного, вважаємо, що ці дві форми мають місце на практиці, а отже, потребують відповідної кваліфікації як самочинне будівництво.

Розглядаючи четверту форму будівництва — проведення реконструкції бу-

дівель, що спрямована на зміну площі, етажності приміщення та виражається у вигляді здійснення прибудови, надбудови чи іншій зміні архітектурного вигляду.

Самовільне зведення надбудови, прибудови на базі вже існуючого будинку або споруди, перепланування помешкань у радянські часи тягнуло відповідальність за ч. 2 ст. 199 КК УРСР. При цьому не мало значення, за які саме дії на особу раніше було накладено адміністративне стягнення, оскільки ст. 97 КпАП не розмежовує відповідальності за самовільне будівництво самостійної будівлі або споруди й за самовільну зміну їх вигляду [15, 87–88].

Слід одразу зазначити, що до самочинного будівництва при реалізації такої форми будівництва ми відносимо тільки ті приміщення, площа яких змінилась (збільшилась чи зменшилась) без погодження з відповідними уповноваженими на це органами. Незважаючи на те, що положення ст. 376 ЦК України, на відміну від ст. 375 ЦК України, ведуть мову лише про будівництво, а не про «перебудову», судовий порядок визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, як це впливає із ст. 376 ЦК України, не поширюється на випадки «перебудови», що пояснюється тим, що ці об'єкти вже є власністю будь-кого, а тому їх «перебудова» (переобладнання, перепланування) не може бути підставою для повторного визнання права власності. Але у даному випадку вважаємо за необхідне визнавати права власності на ту частину приміщення, яка була самочинно прибудована (наприклад, на другий поверх будинку, балони та ін.)

Так, рішенням Ленінського районного суду м. Миколаєва по справі за позовом О. визнано право власності на самочинно зведені будівлі із збільшенням житлової площі за рахунок переобладнання кухні в житлову кімнату. Інший приклад має відношення не лише до збільшення жилої площі, а й до збільшення площі підсобних приміщень. Наприклад, Ленінський районний суд м. Миколаєва по справі за позовом Н., крім збільшення житлової площі за рахунок переобладнання кухні в житлову кімнату, вирішив питання про легалізацію збільшення площі гаражу. Зустрічаються випадки, коли місцеві суди області, з визнанням права власності, змінюють функціональне призначення допоміжних приміщень до житлового будинку. Так, рішенням Заводського районного суду м. Миколаєва по справі за позовом М., крім збільшення житлової площі за рахунок переобладнання кухні в житлову кімнату, було вирішено питання і щодо переобладнання сараю в літню кухню [10].

Разом з цим, коли мова йде про перепланування приміщення без зміни його площі, ми підтримуємо висловлену позицію про те, що самочинне перепланування жилих приміщень не кваліфікується як самочинне будівництво, а його легалізація повинна відбуватись в адміністративному порядку. У даному випадку дії щодо перепланування є неправомірними, але вони не впливають на оборотоздатність нерухомості, у якій відбулось перепланування [5, 18–19; 1, 20–22; 2, 10–13].

Питання про визнання законними «перебудов», про які йде мова в ст. 375 ЦК України, може вирішуватися не в судовому, а в адміністративному порядку, а саме — виконавчим органом відповідної ради після проведення технічної

інвентаризації та надання згоди управління архітектури та містобудування при дотриманні встановленого порядку.

Проте, захист прав власника за дотримання ним умов проведення такого переобладнання (перебудови, перепланування), встановлених ч. 2 ст. 383 ЦК України, може відбуватись таким чином:

- шляхом оскарження відмови органу місцевого самоврядування у наданні дозволу на проведення переобладнання (перебудови, перепланування);
- заявлення вимог про визнання права власності на майно, як результат самочинного переобладнання (перебудови, перепланування) квартири, у т.ч. поєднаних із оскарженням відмови органу реєстрації об'єктів нерухомості (БТІ) зареєструвати реконструйований об'єкт нерухомості (ст. 392 ЦК України).

Оскарження власником (наймачем) законності відмови органу місцевого самоврядування у наданні дозволу на проведення переобладнання (перебудови, перепланування), якщо останнє ще не проведено, має відбуватись шляхом подання адміністративного позову до місцевого загального суду як адміністративного суду, зважаючи на наявність спору у сфері публічно-правових відносин при здійсненні відповідачем владних управлінських функцій і предметну підсудність, визначену п. 1 ч. 1 ст. 18 КАС України.

Позовні вимоги про визнання права власності на самочинно проведені переобладнання (перебудову, перепланування) квартири, поєднані із оскарженням відмови органу реєстрації об'єктів нерухомості (БТІ) зареєструвати реконструйований об'єкт нерухомості, мають вирішуватись у позовному провадженні, передбаченому ЦПК України.

Відповідачем по цій категорії справ має бути визначений орган місцевого самоврядування, до компетенції якого належить вирішення вказаних питань на час розгляду справи судом [11].

Повертаючись до розгляду питання про здійснення реконструкції будівель шляхом зміни площі, слід зазначити таке. Відповідно до розділу 3 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, виявлені в установленому порядку об'єкти самочинного будівництва підлягають технічній інвентаризації з включенням їх у планові та інші матеріали.

У разі самочинного будівництва на оригіналах інвентаризаційної справи, технічного паспорту і копіях планових та оцінювальних матеріалів, що їх видають власникам, на вільному від записів місці з лицьового боку проставляється відповідний штамп встановленого зразка КП БТІ. Про виявлене самочинне будівництво БТІ зобов'язане повідомити про це місцеві органи державної виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування. Таке повідомлення заповнюється особами, які проводять інвентаризацію, підписуються відповідними посадовими особами БТІ. А після одержання відповідного рішення органу державної виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування щодо самочинного будівництва в примітки раніше проставлених штампів вноситься запис номера та дати цього рішення. Зазначені записи в технічних паспортах скріплюються підписом керівника та печаткою БТІ.

Отже, доцільно висловити думку, що предметом судового розгляду можуть

бути лише ті самочинні будівлі, які дозвільні органи не зареєстрували (чи не змогли зареєструвати). Тому що чинне законодавство України не забороняє (передбачає) не судовий порядок їх реєстрації. До того ж практично по 90 % справ був відсутній спір про право позивачів на самовільну забудову. Це свідчить про те, що позивачі не використали своє право на оформлення самочинного будівництва в адміністративному порядку [10].

Слід зазначити, що для запобігання та своєчасного реагування на четверту форму самочинного будівництва ефективним буде посилення авторського нагляду у сфері будівництва. Так, Є. Греков пропонує під авторським наглядом розглядати цивільно-правовий інститут, спрямований на забезпечення оптимальної можливості втілення в матеріалі твору архітектурного мистецтва, в точній відповідності з проектом, створеним у результаті творчої діяльності автора, який дає йому можливість у процесі будівництва вносити необхідні зміни. Інститут авторського нагляду у будівництві розглядають як комплексний правовий інститут, що поєднує у собі норми, спрямовані як на запобігання порушенню прав авторів творів архітектури в процесі спорудження об'єктів, так і на припинення порушень та поновлення порушених прав шляхом застосування притаманних даному інституту способів захисту [4].

Положення проаналізованої практики дають підставу вважати про необхідність закріплення форм самочинного будівництва з метою виключення неоднозначного застосування норм цивільного законодавства. Протилежні позиції, що склалися у різних областях України з цього питання, створюють неоднозначну практику застосування ст. 376 ЦК України.

Література

1. Бобровникова М. А. О сохранении самовольной перепланировки жилого помещения // Российская юстиция. — 2007. — № 7.
2. Бобровникова М. А. Проблема сохранения самовольной перепланировки жилого помещения // Гражданское право. — 2007. — № 2.
3. Великий тлумачий словник сучасної української мови. — К. ; Ірпінь, 2005.
4. Греков Є. Авторський нагляд в будівництві як елемент охорони та захисту авторського права на твори архітектури // Юридична Україна. — 2007. — № 5.
5. Малета С. Е. Последствия самовольного переустройства (перепланировки) жилого помещения / С. Е. Малета, Е. В. Мордасов // Закон и правоприменение. — 2005. — № 5.
6. Про затвердження Інструкції з організації роботи органів державного пожежного нагляду : наказ Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи (Інструкція, п.1.12) від 6 лют. 2006 р. № 59 // Офіційний вісник України. — 2006. — № 17. — Ст. 1289.
7. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 18 Будівельні контракти : наказ Міністерства фінансів України (Положення, п. 2) від 28 квіт. 2001 р. № 205 // Офіційний вісник України. — 2001. — № 21. — Ст. 965.
8. Рекомендація щодо безпеки та гігієни праці у будівництві від 20.06.1988 р. № 175, м. Женева // Електронна база даних «Нормативні акти України»: Версія 9.5.3.
9. Сахацький С. Самовільне зайняття землі і самовільне будівництво // Правовий тиждень. — 2007. — 17 лип.
10. Узагальнення розгляду цивільно-правових спорів про самочинне будівництво судами Миколаївської області // Архів апеляційного суду Миколаївської області.
11. Узагальнення Судової палати у цивільних справах апеляційного суду Одеської області «Практика розгляду цивільних справ про визнання права власності на самочинно збудоване майно» // Архів апеляційного суду Одеської області.

12. Ханатаев Г. Правовое положение застройщика // Хозяйство и право. — 2005. — № 3.
13. Цивільне право України : підручник. В 2 т. Т. 1 / за ред. С. О. Харитонова, П. Ю. Голубєвої. — Х. : Одіссей, 2008.
14. Цивільне право України : підручник. У 2 т. Т. 1 / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, І. В. Жилишкова [та ін.] ; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатессової, В. Л. Яроцького. — К. : Юрішком Інтер, 2004.
15. Цитович М. М. Деякі питання, що виникають при розгляді судами кримінальних справ про самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво // Коментар судової практики в кримінальних та адміністративних справах. Постанови Пленуму Верховного Суду України (1995–1997) / відп. ред. В. Т. Маляренко. — К. : Юрішком Інтер, 1998.

Анотація

Терещенко В. Ю. Цивільно-правова кваліфікація форм самочинного будівництва. — Стаття.

Стаття присвячена визначенню категорії «самочинне будівництво» та кваліфікації його окремих форм. Розглядаються такі форми будівництва: будівництво нового об'єкта; спорудження нового об'єкта замість зруйнованого; переобладнання нежитлової будівлі у житлову; проведення реконструкції будівель, що спрямована на зміну площі, етажності будівлі та виражається у вигляді зміни архітектурного вигляду нерухомого майна. Звертається увага, що кожна з цих форм будівництва може бути кваліфікована як самочинне за наявності відповідних законодавчо визначених умов.

Ключові слова: самочинне будівництво, форми самочинного будівництва, легалізація самочинного будівництва, правова відповідальність.

Summary

Terelchenko V. Y. Civil Qualification of the Forms of Wilful Building. — Article.

The article is devoted to determination of category «wilful building» and qualifications of his separate forms. It is examined such forms of building as: building of new object; building of new object in place of blasted one; re-equipment of unoccupied building in dwelling one; conducting of reconstruction of buildings, directed on the change of area, floor of building and is expressed as the change of architectural type of the real estate. Attention applies, that each of these forms of building can be skilled as wilful at presence of the proper legislatively certain terms.

Keywords: wilful building, forms of wilful building, legalization of wilful building, legal responsibility.

УДК 347.77.025

В. Є. Макода

ОБ'ЄКТИ ПРОМИСЛОВОЇ ВЛАСНОСТІ В ПЕРІОД ГЛОБАЛІЗАЦІЇ ТА РОЗВИТКУ ІННОВАЦІЙНОГО БІЗНЕСУ

Значне місце серед об'єктів інтелектуальної власності займають такі результати інтелектуальної творчої діяльності, як винаходи, корисні моделі і промислові зразки. Разом з товарними знаками, знаками обслуговування, найменуваннями місць походження товарів вони охоплюються загальною назвою «Об'єкти промислової власності». Це встановлюється ст. 1 Паризької конвенції про охорону промислової власності від 20 березня 1883 р. (далі — Паризька конвенція), що поширює свою дію і на територію України. Паризькою конвенцією промислова власність розуміється «у найбільш широкому значенні

© В. Є. Макода, 2009