

УДК 347

Владислав Ткаченко,*здобувач кафедри цивільного права та процесу факультету № 6
Харківського національного університету внутрішніх справ*

ЩОДО ОСОБЛИВОСТЕЙ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

У статті досліджено підстави виникнення права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості. Здійснено співвідношення підстав і способів набуття права власності. Проаналізовано судові позиції з приводу застосування статті 392 Цивільного кодексу України в контексті об'єкта самочинного будівництва.

Ключові слова: право власності, визнання права, набуття права, самочинне будівництво, нерухомість.

Постановка проблеми. Останніми роками все більш нагальним та актуальним стає питання щодо основного змісту і правових наслідків самочинного будівництва, зведення якого порушує адміністративну процедуру, встановлену містобудівельними нормами і правилами. Таке існування швидкостворених і довгоіснуючих самовільно збудованих будівель різного цільового призначення супроводжується масовим бажанням їх легалізувати. Однією з причин, що породжує таку ситуацію, є відсутність у державі узгодженої політики щодо запобігання та протидії будівництву, яке здійснюється з порушенням встановленого порядку.

Мета статті – дослідити підстави виникнення права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості, проаналізувати судові позиції з приводу застосування статті 392 Цивільного кодексу України в контексті об'єкта самочинного будівництва.

Виклад основного матеріалу. Сьогодні за всього наукового й законодавчого доробка в цій сфері правове регулювання значної частини питань щодо захисту прав і законних інтересів осіб, які є власниками самочинно зведеного об'єкта, практично не здійснюється та набуває ознак системного явища. Відповідно, потребують законодавчого врегулювання питання, які стосуються підстав виникнення права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості.

Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) [1] установлює виняткові підстави набуття права власності на новостворене майно, яким є і самочинне будівництво. Так, відповідно до ч. 2 ст. 331 ЦК України, право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або за-

коном передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно, згідно із законом, підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту такої державної реєстрації.

Частина 2 ст. 328 ЦК України закріплює, що право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Першочергово варто відмітити, що право власності набувається за наявності певних юридичних фактів, а саме мова йде про підстави та способи набуття права власності.

А.А. Єрошенко під підставами або способами набуття права власності розумів окремі факт або їх сукупність, із якими закон пов'язує появу суб'єктивного права [2, с. 69–70]. На думку Є.А. Суханова, який розмежовував зазначені поняття, підставами виникнення (набуття) права власності є різні правопороджуючі юридичні факти. Підстави набуття права власності також називаються титулами власності, які, зауважує автор, можуть набуватися різними способами [3, с. 205]. С.С. Алексєєв узагалі уникає пов'язувати підстави/способи набуття права власності з юридичними фактами й визначає способи як «шляхи юридичного впливу, котрі виражені в юридичних нормах, в інших елементах правової системи» [4, с. 157].

Національне законодавство, врегульовуючи відносини власності, оперує поняттям «підстави набуття права власності». А про способи мова йде, наприклад, у ч. 2 ст. 16 ЦК України стосовно способів захисту цивільних прав. Отже, підставами набуття права власності є такий юридичний склад, із яким пов'язується виникнення певних право-

відносин, а способами набуття права власності – юридичні факти й/або фактичні дії (сукупність дій), які тягнуть за собою виникнення права власності [3, с. 211].

Як правомірно відмічає Н.В. Вороніна, окрім юридичних фактів, до передумов виникнення і припинення права власності належать норми права, що регулюють ці підстави і правосуб'єктність учасників правовідносин власності. Норми права виражені у відповідних нормативно-правових актах, наприклад, у ЦК України, а елемент правосуб'єктності висуває певні вимоги до правоздатності й дієздатності власників. За вольовою ознакою юридичними фактами-підставами виникнення і припинення права власності можуть бути як дії, так і події. Діями, внаслідок яких виникає або припиняється право власності, також можуть бути як юридичні вчинки, так і юридичні акти, залежно від того, чи мав намір власник своїми діями створити юридичні наслідки [5].

Традиційним є поділ підстав виникнення права власності на первісні й похідні. Первісними є такі підстави, за якими право власності виникає вперше або незалежно від волі попереднього власника. Серед первісних підстав виділяють створення нової речі; привласнення загальнодоступних дарів природи; набуття прав власності на безхазяйну річ; переробка речі; набувальна давність; знахідка; затримання бездоглядної домашньої тварини; знайдення скарбу. Відповідно, похідними вважаються такі підстави, за яких право власності на майно виникає за волею попереднього власника. Серед похідних підстав виділяють правочини, спрямовані на передачу майна у власність; спадкування; приватизація [6, с. 98].

У контексті дослідження підстав набуття права власності на об'єкти самочинного будівництва доречно навести твердження Д.І. Меєра стосовно способів набуття власності, які автор поділяв так: 1) «пов'язані з володінням», до яких учений зарахував передачу, давність, воєнну здобич і знахідку; 2) «незалежно від володіння» – використання, прирощення, змішування. Науковець узагалі вважає поділ способів правонабуття на первісні та похідні недоцільним і таким, що не має ніякого практичного інтересу, тому що, по-перше, на його думку, право із цим поділом не пов'язує ніяких юридичних наслідків; по-друге, оскільки «в нашому юридичному побуті немає речей, які нікому не належать, а якщо вони й існують у світі, то є цілком чужими юридичним визначенням, як, наприклад, планети» [7, с. 53].

Так, в основі виникнення права власності на самочинне будівництво лежить юри-

дичний факт, спрямований, власне, на виникнення нового правовідношення. Отже, право власності на нерухому річ в особи, яка здійснила її незаконне зведення, виникає незалежно від раніше існуючого права іншої особи, тобто за відсутності будь-якого правонаступництва. Відповідно, таку підставу в рамках традиційної класифікації варто зарахувати до первинних способів набуття права власності. Більше того, в цьому випадку право власності виникає не внаслідок існування самої речі до моменту її створення або до моменту специфікації існуючої речі, в результаті чого виникає новий об'єкт права власності, а в результаті одностороннього правочину з присвоєння створеної (зміненої) нерухомої речі.

Адже як стверджують М. Вилаш і Д. Ерш, до первісного набуття права власності зараховують те, що не ґрунтується на правах власності, яке вже існує у зв'язку із цією річчю [8, с. 226–227].

Зважаючи на складність правомірного або «законного» будівництва чи ірраціонального його використання для забезпечення особистих потреб, законодавець передбачає можливість «узаконення» самочинного будівництва. Тому положення ст. 376 ЦК України передбачають випадки, коли особа законним шляхом може набути права власності на об'єкти самочинного будівництва: по-перше, 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 в установленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно (ч. 3 ст. 376), по-друге, 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 (ч. 5 ст. 376).

Отже, має місце законодавчо створена конструкція, коли особа, яка порушила під час будівництва норми ст. 376 ЦК України, за певних обставин усе ж таки може розраховувати на юридичне закріплення за собою права власності на об'єкт, що визнається в судовому порядку.

Дійсно, особа не набуває права власності на об'єкт будівництва на підставі передбаченого законом (ст. 331 ЦК України) фактичного (юридичного) складу, адже в цьому «ланцюжку» відсутній певний необхідний елемент (елементи). Саме цей дефект виправляє суд, наділяючи у визначених законом випадках особу певними правами, тобто перетворюючи відповідні правовідносини (невласник стає власником, вступаючи

в абсолютні правовідносини з необмеженими колом осіб щодо предмета своєї власності). Щоправда й таке рішення не перетворює особу на власника остаточно, адже, відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9], для виникнення речового права потрібна ще і його державна реєстрація, перед проведенням якої носій відповідних реєстраційних повноважень ще раз перевірить фактичний склад щодо набуття права власності на предмет повноти й законності.

Коли мова йде про самочинне будівництво, вживається поняття «визнання права власності», а не «набуття права власності», оскільки визнання права власності є одним зі способів захисту права власності, який передбачений ст. 392 ЦК України. Проте законодавець установлює інший, спеціальний, порядок набуття права власності на такі об'єкти, який є складнішим за процедуру визнання права власності на підставі ст. 392 ЦК України, а тому має регулюватися іншими нормами цивільного законодавства.

Цивілістична наука традиційно виділяє дві основні точки зору щодо розуміння судового визнання суб'єктивного права. Так, прихильники першої точки зору, серед яких – О.П. Вершинін, М.А. Гурвич, К.П. Победоносцев та інші, розглядають суб'єктивне право як об'єктивну реальність, яка існує поза свідомістю суб'єкта, яку можна пізнавати нарівні з фактами дійсності. Такий погляд на природу визнання права ґрунтується на тому, що в процесі своєї діяльності суд установлює наявність (відсутність) певних фактів у спірному правовідношенні й, виходячи із цього, розробляє висновки, передбачені нормою права, що підлягає застосуванню в цьому випадку. При цьому враховується, що в судовому процесі досліджуються факти двоякого роду: факти об'єктивної дійсності (різні події і явища життя) і власне юридичні факти (підстави для настання правових наслідків). Судове пізнання розуміється прихильниками цієї теорії як процес, що складається з двох обов'язкових частин: установлення фактичних обставин справи та їх юридичної оцінки. Отже, разом із пізнанням реальної дійсності з її правовою оцінкою суд також робить висновок і про наявність (відсутність) між сторонами певних прав та обов'язків, тобто наявність (відсутність) спірного правовідношення [10, с. 186–187; 11, с. 17].

Інша точка зору, якої дотримуються С.В. Курильов, В.М. Семенов та інші, пропонує розглядати суб'єктивне право як щось «утворюване» в ході судової діяльності й «закріплюване» в її результаті. Право вважається

ся явищем, яке отримує свою остаточну цілісність і силу тільки за підсумками судового процесу [12, с. 48].

Отже, традиційно в юридичній літературі позови за змістом поділяють *pronuntiatio* (визнанням суб'єктивного права або факту), *condemnatio* (присудженням відповідача до певної дії/бездіяльності на користь позивача) й *adiudicatio* (перетворенням відносин сторін спору). Беручи за основу таку класифікацію в рамках цієї проблематики, можемо сказати, що позов про визнання не може стати підставою виникнення прав на нерухомість, так як у цій ситуації позов має на меті захистити право позивача, яке, на його думку, у нього є (наприклад, право на конкретний об'єкт нерухомості), але заперечується іншою особою. Суд своїм рішенням лише підтверджує це право. Рішення за позовом про присудження також не може бути підставою виникнення прав на нерухомість. У подібній ситуації відповідач усупереч волі примушується до вчинення певних дій на користь позивача (наприклад, передати нерухомість за договором). Суд лише констатує наявність або відсутність права, саме ж судові рішення не створює суб'єктивні права й обов'язки, їх створює норма матеріального права, застосована судом під час вирішення справи. Тобто в цьому випадку рішення суду не може бути самостійною підставою виникнення цивільних прав та обов'язків і не може підміняти собою необхідний юридичний склад. Отже, право або вже існує, і суд його тільки підтверджує, або виникає на підставі якихось інших юридичних фактів і в процесі реалізації отримує судовий захист.

Так, за загальним правилом, позов про визнання права власності на майно необхідний позивачеві тоді, коли в інших осіб виникають сумніви щодо належності йому цього майна, створюється неможливість реалізації позивачем свого права власності у зв'язку з наявністю таких сумнівів чи втратою належних правовстановлюючих документів на майно, в тому числі коли інші особи чинять перешкоди власнику або незаконно вилучають його у власника. Проте досить часто цей спосіб захисту застосовується особами, які не є власниками майна, а лише бажають набути його у власність, проте не можуть це зробити у зв'язку із законодавчими обмеженнями, заборонами або щоб спростити порядок набуття такого майна у власність в обхід спеціальної процедури [13, с. 20]. Наприклад, це стосується випадків визнання права власності на об'єкти самочинного й незавершеного будівництва.

У Постанові Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування суда-

ми України статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» від 2012 року [14] не передбачається можливості застосування ст. 392 до визнання права власності на самочинне будівництво, адже в цьому разі має застосовуватись спеціальна норма ст. 376, а не ст. 392 ЦК України, яка не встановлює самостійні підстави для набуття права власності, а лише надає суду право підтвердити вже наявне право власності у власника.

У 2013 році Верховний Суд України висловив такі аргументи щодо застосування ст. 392 до таких відносин: рішення суду про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт не є підставою для набуття права власності в таких випадках, оскільки набуття права власності регулюється окремими нормами й зазначені вище позови заявляються формально не для визнання, а для набуття права власності, задоволені вони бути не можуть; передумовою для застосування ст. 392 ЦК України є відсутність іншого, окрім судового, шляху для відновлення порушеного права, наприклад, у разі неможливості отримання дублікату правовстановлюючого документа [15].

У 2014 році Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ у Постанові «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» відзначив, що потреба в способі захисту права власності, передбаченого ст. 392 ЦК України, виникає тоді, коли наявність суб'єктивного права власника, не підтверджена відповідними документами, підлягає сумніву, не визнається іншими особами або ними оспорується, а не в тому разі, коли цими особами не виконується відповідне рішення, ухвалене раніше, а також коли позов стосується самочинно збудованого майна [16].

Отже, з огляду на те що, відповідно до ст. 328 ЦК України, набуття права власності – це певний юридичний склад, із яким закон пов'язує виникнення в особи суб'єктивного права власності на певні об'єкти, суд під час застосування цієї норми повинен установити, з яких саме передбачених законом підстав, у якій передбачений законом спосіб позивач набув право власності на спірний об'єкт і чи підлягає це право захисту в порядку, передбаченому ст. 392 ЦК України. Тому можливість виникнення права власності за рішенням суду ЦК України передбачає лише в ст. ст. 335 і 376 ЦК України. У всіх інших випадках право власності набувається з інших не заборонених законом підстав, зокрема з правочинів (ч. 1. ст. 328 ЦК України). Стаття 392 ЦК України, у якій йдеться про визнання

права власності, не породжує, а підтверджує наявне в позивача право власності, набуто раніше на законних підставах, у тому випадку, якщо відповідач не визнає, заперечує або оспорує наявне в позивача право власності, а також у разі втрати позивачем документа, який посвідчує його право власності.

Попри це, для «узаконення» самочинного будівництва зацікавленій особі потрібно звернутись до суду з позовом про визнання права власності на самочинно побудований об'єкт нерухомого майна. Крім того, до позовної заяви необхідно подати висновок компетентних органів про можливість надійної та безпечної експлуатації об'єкта. Цей юридичний факт (винесення позитивного судового рішення) виступає як гарантія законності фактичного складу, наявного на стороні позивача, а також як необхідний елемент для закінчення юридичного складу, оскільки без позитивного судового рішення на стороні заявника право власності ще не виникає.

Системний аналіз цивілістичних положень дає підстави стверджувати, що під «визнанням права» в окремих випадках мається на увазі не власне визнання як результат задоволення позову про визнання, а саме зміна правовідношення, тобто задоволення перетворювального позову. Таке рішення має матеріально-правову дію, яка встановлює суб'єктивне право. Якраз воно й може слугувати юридичним фактом, що завершує фактичний склад, який є підставою виникнення речових прав на нерухомість.

Тому підтримуємо позицію І.О. Дзери, що вищенаведені роз'яснення судів і наукові здобутки не усувають усіх проблем, що виникали й виникають під час застосування способу захисту про визнання права та права власності. З метою уникнення неоднакового тлумачення положень ст. 392 ЦК України автор пропонує розширити перелік підстав для судового визнання права власності й викласти її в такій редакції: «Власник майна може пред'явити позов про визнання права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі відсутності у тому числі внаслідок втрати у нього документа, який засвідчує його право власності» [13, с. 22–23]. Така деталізація нівелює колізію стосовно використання в правовому обігу терміна «визнання» чи «набуття» права власності в контексті самочинного будівництва. Крім того, практикою вироблено тенденцію, що особа, яка має намір «узаконити» самочинно зведений об'єкт нерухомості, звертається до суду з позовом про визнання права власності на цей об'єкт.

Висновки

Отже, законодавець визнає існування специфічного об'єкта – «самочинного будівництва», яке в будь-якому випадку вважається нерухомістю, але без наявності в особи, яка здійснила будівництво, юридичних прав на цю річ, що виключає її із цивільного обороту. Тобто фізично існуючий об'єкт будівництва не можна вважати юридично існуючим.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40–44. Ст. 356.
2. Ерошенко А.А. Личная собственность в гражданском праве. Москва: Юрид. лит., 1973. 208 с.
3. Харьковская цивилистическая школа: право собственности: монография / под ред. И.В. Спасько-Фатеевой. Харьков: Право, 2012. 424 с.
4. Алексеев С.С. Теория права. Москва: БЕК, 1994. 224 с.
5. Воронина Н.В. Способы набуття та припинення права власності. Актуальні проблеми держави і права. 2009. Вип. 51. С. 60–65.
6. Мичурин Е.А. Гражданское право: учебное пособие. Харьков: Юрсит, 2006. 315 с.
7. Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. Москва: Статут, 1997. Ч. 1 по исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. 290 с.
8. Основные институты гражданского права зарубежных стран: сравнительно-правовое исследование / под ред. В.В. Залесского. Москва: Норма, 2000. 648 с.

В статті досліджено основи виникнення права власності на самовільно возведені об'єкти нерухомості. Осуществлено соотношение оснований и способов приобретения права собственности. Проанализированы судебные позиции касательно применения статьи 392 Гражданского кодекса Украины в контексте объекта самовольного строительства.

Ключевые слова: право собственности, признание права, приобретение права, самовольное строительство, недвижимость.

The article investigates the grounds for the right of ownership to self-constructed real estate objects. The relation of the grounds and methods of acquiring the property right is carried out. The judicial positions on the application of Article 392 of the Civil Code of Ukraine in the context of the self-constructed building object have been analyzed.

Key words: ownership, recognition of rights, acquisition of rights, unauthorized construction, real estate.

9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.04.2004 № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553.

10. Добровольский А.А. Исковая форма защиты права. Основные вопросы учения об иске. Москва: Изд-во Моск. ун-та, 1965. 190 с.

11. Вершинин А.П. Способы защиты гражданских прав в суде: автореф. дисс. ... докт. юрид. наук в форме науч. доклада. Санкт-Петербург, 1998. 56 с.

12. Советское гражданское процессуальное право: учебник / В.П. Воложанин, А.Ф. Козлов, К.И. Комиссаров, Ю.К. Осипов и др.; под общ. ред.: К.С. Юдельсон. Москва: Юрид. лит., 1965. 471 с.

13. Дзера І.О. Деякі питання визнання права власності за статтею 392 Цивільного кодексу України. Підприємство, господарство і право. 2018. № 5. С. 19–24.

14. Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва): Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12>.

15. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: Лист від 01.07.2013. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VSS00069.html.

16. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14>.