

4. Elizarova G., Sapelnikov S., Vandysheva N., Pakhomov S., Oosterom P., Vries M., Stoter J., Ploeger H., Spiering B., Wouters R., Hoogeveen A., Penkov V. Russian-Dutch Project «3D Cadastre Modelling in Russia» // 3rd International Workshop on 3D Cadastres: Developments and Practices. - Shenzhen, China, 2012, p. 87-102.

ФЕДЧИШИН Д.В.
кандидат юридичних наук

ДЕЯКІ ПИТАННЯ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА НА ЗЕМЛЯХ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Достатньо розповсюдженим сьогодні є таке правопорушення як самочинне будівництво. Інтерес до відповідного правового інституту склався історично та пов'язаний з наслідками численних порушень при створенні нових об'єктів нерухомості або перебудуванні вже існуючих. Таке будівництво мало значну питому вагу ще й за радянських часів. Так, основні ознаки самочинного будівництва були визначені постановою Ради народних комісарів УРСР від 26 вересня 1940 року «Про заходи боротьби з самовільною забудовою земельних ділянок у містах і селищах міського типу», а також Інструкцією Народного комісара юстиції та Народного комісара комунального господарства УРСР про порядок застосування цієї постанови [1, с. 151-152]. Під самочинним будівництвом розумілося таке неправомірне зведення будівель, яке велося за відсутності відведення земельної ділянки під будівництво у встановленому законом порядку, а також без письмового дозволу виконкому міської ради депутатів трудящих [2]. З часом дане поняття перестало відповідати інтересам розвитку міст і селищ міського типу і потребувало внесення ряду уточнень, які згодом були сформульовані в ст. 105 Цивільного кодексу УРСР, а саме: будівництво житлового будинку без належно затвердженого проекту або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил.

Однак, таке поняття самочинного будівництва було розраховане тільки на випадки індивідуального житлового будівництва з боку окремих громадян, а тому не застосовувалося до випадків здійснення такого будівництва з боку підприємств, організацій та установ. Практика боротьби з самочинним будівництвом все наполегливіше висувала вимогу сформулювати поняття, яке охоплювало б усі його види в міській місцевості і виключало можливість

уникнути винними у його вчиненні юридичної відповідальності. Проте окремі автори наводили такі поняття самочинного будівництва, які не відповідали інтересам практики і навіть не в усьому узгоджувалося з діючим на той момент законодавством.

Так, наприклад, Б. В. Єрофєєв вважав самочинне будівництво одним з різновидів самовільного захоплення землі. Зі сформульованого ним визначення випливає, що зведення будівель і споруди без видачі дозволу на здійснення будівельних робіт з боку відповідних державних органів, а за одно зведення нежитлових будівель з грубим порушенням будівельних норм і правил, не могло бути кваліфіковано як самовільне будівництво [3, с. 158].

Проте, самочинним будівництвом на землях міської забудови, на думку В. О. Чуйкова, повинно було визнаватися таке неправомірне зведення будівель і споруд, а також прибудов до них, яке здійснювалося за наявності всіх або хоча б одного з нижчеперелічених ознак: а) будівництво без надання в установленому порядку земельної ділянки; б) будівництво без належно затвердженого проекту або з істотними відступами від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил; в) будівництво без дозволу відповідних державних органів на здійснення будівельних робіт [4, с. 102].

Відповідно до ст. 376 ЦК України 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 належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

У постанові Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами ст. 376 ЦК України (про правовий режим самочинного будівництва)» [5] самочинним вважається будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна, якщо вони збудовані (будуються) на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво; або відведена не для цієї мети; або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту; або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

З наведених визначень, можна виокремити основні ознаки, які характеризують об'єкти нерухомості як самочинне будівництво:

1) земельна ділянка не відведена для цієї мети – спорудження таких об'єктів на земельній ділянці, що не віднесена до земель житлової й громадської забудови, зокрема, наданій для ведення городництва, сінокосіння, випасання худоби тощо, цільове призначення або вид використання якої не змінено в установленому законом порядку. Так, під наданням земельної ділянки слід розуміти рішення компетентного органу влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або надання у користування, або передачу права користування земельною ділянкою на підставі цивільно-правових договорів із фізичною чи юридичною особою.

2) відсутній належний дозвіл на будівництво – під належним дозволом слід розуміти передбачений «Про регулювання містобудівної діяльності» дозвільний документ (ст.ст. 35-37), що дає право на виконання підготовчих та будівельних робіт саме того об'єкта і на тій земельній ділянці, яка передана з цією метою певній особі.

Якщо самочинно збудований об'єкт нерухомого майна є закінченим, то для прийняття його в експлуатацію забудовнику необхідно через ліцензовану організацію замовити технічне обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта.

3) відсутній належним чином затверджений проект – під проектом слід розуміти залежно від категорії об'єкта будівництва відповідний склад документації, визначеної Законом «Про архітектурну діяльність», отриманої відповідно до Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», а також будівельний паспорт та технічні умови, отримані відповідно зазначеного Закону;

4) при будівництві допущені істотні порушення будівельних норм і правил – будівництво, яке хоча і здійснюється за наявності проекту, але з порушенням державно-будівельних норм та санітарних правил, що загрожують життю та здоров'ю людини у разі невиконання приписів інспекції державного архітектурно-будівельного контролю про усунення порушень вимог

законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил тощо.

Самочинне будівництво можна розглядати як самостійне правопорушення у сфері містобудування. Залежно від того, ким воно вчинене, розрізняються різні правові наслідки негативного характеру для винних осіб. Суб'єктами відповідальності виступають у цих випадках юридичні або фізичні особи, а також посадові особи підприємств, установ і організацій.

Здійснення самочинного будівництва в межах населених пунктів призводить до значних негативних наслідків. Так, в першу чергу, це нерациональне використання землі, яка в межах населених пунктів є дуже цінною. По-друге, при самочинному будівництві порушуються або взагалі відсутні проектні розрахунки, що в свою чергу призводить до малоефективної та недоброякісної забудови. Саме тому органи державної влади та місцевого самоврядування повинні здійснювати якісний контроль за проведенням забудови в населених пунктах. Це сприятиме підвищенню якості будівництва, більш раціональній забудові, дотриманню містобудівної дисципліни.

Список використаних джерел:

1. Алексеев С. С. Механизм правового регулирования в социалистическом государстве [Текст] / С. С. Алексеев // М., «Юридическая литература», 1966. – 187 с. 2. Брауде И. Л. Право на строение и сделки по строениям. [Текст] М., Госюриздат, 1954. – 143 с. 3. Ерофеев Б. В. Советское земельное право. М., «Высшая школа», 1965. – 394 с. 4. Чуйков В. А. Право пользования землями городской застройки. [Текст]: дис... канд. юрид. наук.: 12.00.06; Харьковск. Юрид. інст. – Х., 1973. – 225 с. 5. 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 березня 2012 року № 6 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12> – Заг. з екрану.