

## **ПРОБЛЕМИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО**

*Демчук М. Р.*

*здобувач вищої освіти ступеня доктора філософії 1 курсу  
кафедри цивільного та господарського права і процесу  
факультету права та економіки*

*Міжнародний гуманітарний університет*

*Науковий керівник: Діденко Л. В.*

*доктор юридичних наук, професор,*

*в.о. завідувача кафедри цивільного та господарського права та процесу  
факультету права та економіки*

*Міжнародний гуманітарний університет*

*м. Одеса, Україна*

У частині 2 статті 331 Цивільного кодексу України зазначається, що право власності на новостворене нерухоме майно та об'єкти незавершеного будівництва виникає з моменту завершення будівництва, та якщо передбачено законом прийняття до експлуатації органами державного архітектурно-будівельного контролю та державної реєстрації права власності таких об'єктів. Також в статті 376 Цивільного кодексу України зазначено, що самочинне будівництво – це будівництво житлового будинку, будівлі чи споруди без дозволу на будівництво, чи на земельній ділянці не відведеній для цієї мети, чи з істотним порушенням будівельних норм та правил – та особа яка здійснила таке самочинне будівництво не набуває на нього права власності.

У нормах цивільного законодавства, які регулюють порядок виникнення права власності на самочинне будівництво є ряд недоліків, але найбільш актуальним є проблема виникнення права власності на самочинно збудоване нерухоме майно на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозволу на виконання будівельних робіт.

У зв'язку з відсутністю прозорості порядку отримання дозвільної документації на здійснення будівельних робіт та відсутністю ефективного механізму притягнення до адміністративної відповідальності за здійснення будівництва без дозволу на те, більшість власників земельних ділянок нехтували виконанням цього документального етапу будівництва.

Запровадження законодавцем так званої «будівельної амністії» наказом Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України від 03 липня 2018 року № 158 (zareestrovаний в Міністерстві юстиції України 28 серпня 2018 року за № 976/32428) «Про затвердження Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт» врегулювало порядок прийняття в експлуатацію самочинно збудованих індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 300 квадратних метрів, а також господарських (присадибних) будівель і споруд загальною площею до 300 квадратних метрів у період з 5 серпня 1992 року до 9 квітня 2015 року без отримання відповідного дозволу, а лише за умови проведення технічного обстеження та виготовлення відповідного звіту і подання до органів державного архітектурно-будівельного контролю декларації про готовність до експлуатації об'єкта, в разі реєстрації такої декларації подальшої реєстрації права власності.

Однак, на даний момент відсутні законодавчо закріплені норми, що регулюють порядок прийняття в експлуатацію об'єктів самочинного будівництва збудованих у період з 9 квітня 2015 року по теперішній час, що створює сприятливі умови для корупційної складової у дозвільній системі будівельної галузі, оскільки при видачі документів, які дають право на виконання будівельних робіт та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів вчиняється значна кількість зловживань та порушень, наприклад такі як, видача дозволу на початок будівельних робіт на об'єкт, який вже збудовано. Це зумовлено тим, що законодавцем не закріплено процедури прийняття в експлуатацію вищезазначених об'єктів з подальшою державною реєстрацією права власності.

Слід зазначити, що значна кількість будинків збудована без дозвільних документів, тому особа яка здійснила самочинне будівництво не набуває права власності у силу частини 2 статті 376 Цивільного кодексу України.

Враховуючи вищезазначене доцільно було б змінити порядок отримання документів, що дають право на виконання будівельних робіт та прийняття в експлуатацію об'єктів завершеного будівництвом.

По-перше, необхідно надати можливість автоматизованій Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва в автоматичному

режимі реєструвати документи, що дають право на виконання будівельних робіт та прийняття в експлуатацію об'єктів завершеного будівництвом, що унеможливить корупційну складову.

По-друге, посилити контроль за здійсненням будівельних робіт та збільшити обсяг відповідальності за здійснення самочинного будівництва.

По-третє, запровадити ще одну будівельну амністію для самочинно збудованих індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 500 квадратних метрів, а також господарських (присадибних) будівель і споруд загальною площею до 500 квадратних метрів у період з 10 квітня 2015 року по 1 січня 2023 року без отримання дозволу, але з оплатою адміністративного штрафу, та для будинків збудованих з 1 січня 2023 року по 1 січня 2024 року з оплатою десятикратного розміру адміністративного штрафу, що буде мати наслідком зменшення випадків самочинного будівництва.

По-четверте, потрібно інтегрувати державну реєстрацію права власності в Єдину державну електронну систему у сфері будівництва, щоб при реєстрації декларації про прийняття до експлуатації об'єктів з незначним класом наслідків СС1 – реєстрація права власності здійснювалась автоматично. Таким чином будуть захищені права громадян у сфері права власності.

### Література:

1. Цивільний кодекс України: Закон України 2003р. №435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n2>

2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» 2019 р. № 199-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/199-20#Text>

3. Наказ Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України від 03 липня 2018 року № 158 (zareєстрований в Міністерстві юстиції України 28 серпня 2018 року за № 976/32428) «Про затвердження Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0976-18#n2>