

Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

2. Житловий кодекс України від 30.06.1983 р. № 5464-X. // Відомості Верховної Ради України. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>

3. Конвенція про захист прав людини та основоположних свобод. Конвенція ратифікована Законом України № 475/97-ВР від 17.07.1997 р.// Конвенція Ради Європи. URL:http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_004

4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

5. Голубєва Н.Ю. Розгляд судами справ про визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва. Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія». Т. 19 / голов. ред. Ю. В. Цуркан-Сайфуліна ; МОН України, НУ «ОЮА». – Одеса : Гельветика, 2017. – С. 98-107. URL: <https://hdl.handle.net/11300/14133>

6. Розгляд окремих категорій цивільних справ у судах : навч. посіб. / за ред. Н.Ю. Голубєвої. – Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2017. – 480 с.

7. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 40-42. Ст. 492. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1>

Ткаченко Олександр Михайлович

аспірант кафедри цивільного процесу

Національного університету «Одеська юридична академія»

Науковий керівник:

Голубєва Неллі Юріївна

доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри цивільного процесу

Національного університету «Одеська юридична академія»

ЩОДО ПОДІЛУ МАЙНА, ДО СКЛАДУ ЯКОГО ВХОДЯТЬ САМОВІЛЬНО ПЕРЕОБЛАДНАНІ ТА САМОВІЛЬНО ЗБУДОВАНІ СПОРУДИ

Цивільним законодавством встановлено, що майно, яке є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності. Однак співвласник житлового будинку, іншої будівлі, споруди може зробити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників, якщо це не порушує їхніх прав. Така добудова (прибудова) є власністю співвласника, який її зробив, і не змінює розміру часток співвласників у праві спільної часткової власності (ст. 357 ЦК України) [1].

Такий припис закону, наділяючи правом добросовісного власника збільшувати площу належного йому нерухомого майна, не звільняє від дотримання законодавчих приписів і інших будівельно-технічних вимог при зведенні такої прибудови, в тому числі, і щодо введення в експлуатацію збудованого (прибудованого) нерухомого майна. Як було вказано вище, добудова (прибудова) не змінює співвідношення часток співвласників, тому реалізуючи право співвласника на виділ частки у натурі добудова (прибудова) переходить до одноосібного власника разом із його виділеною часткою, право спільної часткової власності на яку припиняється. Одноосібний власник набуває право власності на виділене майно, і у випадку, встановленому законом, таке право підлягає державній реєстрації.

В той же час, ст. 376 ЦК України визначає під самочинним будівництвом житловий будинок, будівлю, споруду, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

При цьому, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Саме тому характерною рисою самочинного будівництва визначають відсутність у особи, яка самочинно звела об'єкт будівництва, можливості визначати його подальшу юридичну долю: оскільки право власності не виникає, то відсутня і правомочність розпорядження зведеним об'єктом [2, с. 106; 3, с. 92].

З огляду на вказане нормативне регулювання, самочинно збудоване майно виключається із цивільного обігу до моменту належним чином введення його у експлуатацію: не є об'єктом права власності об'єкт нерухомості, який виник у результаті реконструкції, перебудови, надбудови вже існуючого об'єкта, здійснених без одержаного дозволу (повідомлення про початок виконання будівельних робіт), розробленої та затвердженої в установленому порядку проектної документації та без дотримання інших визначених законом процедур, оскільки в результаті таких дій об'єкт втрачає тотожність із тим, на який власником (власниками) отримано право власності [4]. Саме тому такий об'єкт не підлягає поділу. Однак сама лише зміна технічних характеристик приміщення не є безумовною ознакою самочинної реконструкції: слід розрізняти характер самовільно проведеного переобладнання та самовільно збудованих споруд, адже в деяких випадках закон не передбачає отримання дозвільних документів з метою переобладнання приміщення.

Інструкція щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18 червня 2007 року № 55 передбачає, що поділ об'єкта нерухомого майна (виділ частки) на окремі самостійні об'єкти нерухомого майна здійснюються відповідно до законодавства на підставі висновку щодо технічної можливості такого поділу (виділу) з дотриманням чинних будівельних норм та з наданням кожному об'єкту поштової адреси. За наявності самочинно збудованих (реконструйованих, перепланованих) об'єктів нерухомого майна документи щодо виділу готуються тільки після визнання права власності на них відповідно до закону (пункт 3.11 Інструкції) [5]. Таким чином,

виділ в натурі частки із спільної власності на нерухоме майно унеможлиблюється наявністю самочинних об'єктів будівництва або у складі будинку, з якого визначаються частки співвласників, або у складі частки, що виділяється.

Натомість, Переліком будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію встановлено, що роботи з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення, а також нежилого будинку, будівлі, споруди, приміщення в них, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування,- щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) [6].

Виходячи з цих положень, пункт 3.4.1 Методичних рекомендацій з питань технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна слід тлумачити таким чином, що «усі об'єкти нерухомого майна, які зведені після одержання акта приймання в експлуатацію, незалежно від того, значились вони до одержання акта приймання в проектній документації чи ні, вважаються самочинними», тільки у випадку, якщо такі об'єкти необхідно вводити у експлуатацію. У випадку, якщо введення в експлуатацію не вимагається, об'єкт не може бути визнаний самочинно збудованим/реконструйованим тільки з підстав зміни його технічних характеристик.

Отже, для виділу частки слід керуватися міркуваннями, чи може бути самочинне будівництво відокремлено від основного об'єкта і таким чином виконано вимогу Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна. Якщо відокремлення самочинного будівництва від основного об'єкта неможливе, це матиме наслідком визнання права власності на будівельні матеріали, які були використанні при будівництві у відповідності до наявних доказів (висновків судової будівельно-технічної експертизи, розрахункових документів тощо).

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України : Кодекс України; Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15>.
2. Савченко А. С. Позасудовий порядок легалізації самочинного будівництва в Україні. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2011. № 12. С. 106-110. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/bmju_2011_12_16.
3. Голубєва Н.Ю. Розгляд судами справ про перебудову чи знесення об'єктів самочинного будівництва // *Юридичний вісник*. 2016. № 4. – С. 91-99.
4. Постанова Верховного Суду від 24 березня 2021 року у справі № 495/10972/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96243598>.
5. Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна : Наказ; Мінжитлокомунгосп від 18.06.2007 № 55. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0774-07>.
6. Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію : Постанова Кабінету Міністрів України; Перелік від 07.06.2017 № 406. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/406-2017-%D0%BF>.

Федорчук Юлія Олександрівна

аспірант кафедри цивільного процесу

Національного університету «Одеська юридична академія»

Науковий керівник:

Голубєва Неллі Юріївна

доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри цивільного процесу

Національного університету «Одеська юридична академія»

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ВЧИНЕННЯ НОТАРІАЛЬНИХ ДІЙ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ