

## **«Деякі аспекти державної реєстрації права власності на самочинне будівництво»**

На сьогоднішній день досить актуальним є питання пов'язане з можливістю узаконення самочинно збудованих об'єктів нерухомості.

Які об'єкти нерухомого майна вважаються самочинним будівництвом, відповідь на дане питання надає Цивільний кодекс України (далі - ЦКУ), згідно пункту 1 статті 376 якого 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 відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Крім того пунктом 2 зазначеної статті визначено, що особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Але право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути визнане за рішенням суду за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно (п. 4 ст. 376 ЦКУ).

Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.

Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Слід також звернути увагу на те, що рішення суду про визнання права власності на самочинно збудоване майно не позбавляє обов'язку особи (забудовника) здійснити процедуру введення об'єкту в експлуатацію. Після проходження процедури введення об'єкта нерухомості в експлуатацію необхідно також здійснити реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації.

Для державної реєстрації права власності на самочинно збудоване рухоме майно, право власності на яке визнається на підставі рішення суду, подають ся документи, передбачені пунктом 41 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а саме:

1) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів. У такому разі заявник в поданій заяві обов'язково зазначає відомості про реєстраційний номер зазначеного документа;

2) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

3) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

Документ, який підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси, не вимагається у разі, коли державна реєстрація права власності проводиться на індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний, збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У такому разі заявник в поданій заяві обов'язково зазначає відомості про кадастровий номер відповідної земельної ділянки;

4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність);

5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, будівництво якого здійснювалось у результаті спільної діяльності).