

НАУКОВИЙ ВИСНОВОК

Цей висновок підготовлений відповідно до ст.47 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» та звернення судді Великої Палати Верховного Суду ТКАЧА І.В.

Велика Палата Верховного Суду розглядає справу № 916/1174/22 (провадження № 12-39гс23), в якій виникли питання щодо припинення права власності на об'єкт самочинного будівництва.

Перед членами Науково-консультативної ради у зверненні поставлені наступні питання:

1. Які права власника земельної ділянки порушує здійснення іншою особою самочинного будівництва на такій земельній ділянці?
2. Які належні та ефективні вимоги може заявити власник земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво, для захисту своїх прав?
3. Чи може позовна вимога про «припинення права власності на самочинне будівництво», заявлена власником відповідної земельної ділянки, вважатись належною в розумінні статті 376 Цивільного кодексу України? Чи може вважатись належною вимога про «скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на самочинне будівництво»?

На зазначені питання вбачається можливим надати наступні відповіді:

1. Законодавство України визначає тріаду правомочностей власника майна, в тому числі нерухомого. Зокрема, стаття 41 Конституції України вказує, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджуватися своєю власністю. Конституційні права власника отримали подальше унормування щодо земельних ділянок у статті 90 Земельного кодекса України. Частина перша даної статті надає власникам земельних ділянок права:

а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, довірчу власність;

б) самостійно господарювати на землі;

в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;

г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні за земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;

г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Розміщення на земельній ділянці об'єктів самочинного будівництва, здійснення такого будівництва порушує всі перелічені у частині першій статті 90 Земельного кодекса України права власника земельної ділянки.

2. Відповідно до змісту звернення Верховного Суду щодо справи № 916/1174/22, власником земельної ділянки, що знаходиться у комунальній власності є Южненська міська рада Одеського району Одеської області. Остання (рада) є органом місцевого самоврядування. Відповідно до вимог частини другої статті 19 Конституції України органи місцевого самоврядування зобов'язані діяти у способи, що передбачені Конституцією та законами України.

Власник земельної ділянки відповідно до частини четвертої статті 376 Цивільного кодекса України (далі – ЦК України) може заявити вимоги про знесення самочинно збудованого майна особою, що здійснила самочинне будівництво, або за її рахунок, за умови заперечення власника земельної ділянки проти визнання права на нерухоме майно за особою, яка здійснила самочинне будівництво, або якщо це порушує право інших осіб. Також, згідно частини п'ятої статті 376 ЦК України власник земельної ділянки може заявити вимогу про визнання за ним права власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване не ній, за умови відсутності порушень при цьому прав інших осіб.

Закріплені у статті 376 ЦК України права власника земельної ділянки дозволяють сформулювати належні та ефективні вимоги, перелічені вище.

3. З огляду на зміст відповіді на друге питання цього звернення, вимога про «припинення права власності на самочинне будівництво», заявлена власником відповідної земельної ділянки, не може вважатися належною в розумінні статті 376 ЦК України.

Вимога про «скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на самочинне будівництво» може вважатися належною в контексті встановлених частиною другою статті 152 Земельного кодекса України прав власника земельної ділянки вимагати усунення будь-яких порушень його прав як власника земельної ділянки та практики Великої Палати Верховного Суду, викладеної у постановках по справі № 680/214/16 від 23.06.2020, справі № 916/2791/13 від 07.04.2020, справі № 923/196/20 від 20.07.2022.

Член Науково-консультативної ради
при Верховному Суді,
директор ДУ «Інститут
економіко-правових досліджень
імені В.К. Макутова Національної
академії наук України»,
член-кореспондент НАН України,
член-кореспондент НАПрН України,
доктор юридичних наук, професор,
Заслужений юрист України

Володимир УСТИМЕНКО