

Коптенко А. А., студент,
Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ,
Науковий керівник: Білоусов В. М., старший викладач

ПРОБЛЕМИ ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

На сьогоднішній день в Україні актуальним є питання самочинного будівництва, змісту цього поняття, його правових наслідків, що обумовлюється як щоденним зростанням числа будівельних майданчиків, всіляких добудов і прибудов, так і кількістю судових позовів з приводу самочинно збудованих об'єктів.

Недотримання особою, яка здійснює будівництво, вимог ст. 376 ЦК України є підставою для визнання будівництва самочинним. Між тим у нормативно-правових актах різної галузевої належності (ЦК, КК, ЗК, КУпАП) будівництво, реконструкція та перепланування як окремих об'єктів нерухомості, так і приміщень у них із порушенням вимог містобудівного законодавства, в одних випадках визначається «самовільним», а в інших – «самочинним».

Така термінологічна неузгодженість обумовлена тим, що до моменту набрання чинності ЦК України від 16 січня 2003 р., яким запроваджено поняття «самочинне будівництво», в усіх раніше прийнятих актах законодавства вживалось поняття «самовільне будівництво».

Слід відмітити певну термінологічну недосконалість поняття «самочинного будівництва», що міститься в ЦК України. Стаття 376 ЦК України містить декілька ознак, за якими об'єкти нерухомості можуть бути визнані самочинно збудованими, а саме:

1. Збудовані (будуються) на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети, тобто:

а) за відсутності у забудовника правових підстав для користування земельною ділянкою (ст. 125 ЗК України);

б) з порушенням цільового призначення земельної ділянки (ст. 18 ЗК України).

2. Збудовані (будуються) без належно затвердженого проекту:

Слід визнати, що дана ознака також страждає певною неповнотою та нелогічністю. Законодавством мають бути чітко визначені випадки обов'язкової розробки проекту та його погодження, експертизи, що частково вирішено Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності». Крім того, закон не містить відповіді на питання, як слід

кваліфікувати будівництво, яке хоча і відповідає відповідним вимогам, але здійснене з відхиленням від раніше розробленого проекту. Адже, непоодинокими є випадки, коли заплановано побудувати один об'єкт, а в результаті «на виході» бачиться зовсім інший, що зумовлюється зміною кон'юнктури ринку, іншими обставинами.

Зрозуміло, коли мова йде про зведення багатопверхового будинку, то проект має бути обов'язково. Та очевидно, що забудовник, у випадку добудови до приватного будинку, наприклад, гаражу, навіть не стане замовляти дорогої архітектурний проект, вже не кажучи про його затвердження. З прийняттям Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» це питання було вирішено. Стаття 27 зазначеного Закону вводить поняття будівельного паспорту забудови земельної ділянки. Проектування на його основі здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень, розроблення проекту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника. В Законі також слід чітко прописати, при зведенні яких саме категорій нерухомих об'єктів забудовнику необхідно замовляти архітектурний проект.

3. Збудовані (будуються) з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Безумовно, на законодавчому рівні слід конкретизувати поняття «істотні порушення». Перш за все постає питання про критерії, за якими буде визначатися така істотність. Напевно, слід вважати, що порушення є істотним, у випадку, коли це може призвести до травмування та смерті людей, псування або загибелі нерухомого майна.

Забудовник внаслідок своїх неправомірних дій несе цивільно-правову (ст. 376 ЦКУ), адміністративну (ст.ст. 96, 97, 150 КУпАП) або кримінальну (ст. 197-1 ККУ) відповідальність. Слід звернути увагу, що конституційним положенням (ст. 61 Конституції України) є заборона двічі притягати одну й ту ж саму особу до відповідальності одного виду за одне й те саме правопорушення, та все ж допускається притягнення до відповідальності за одне правопорушення до кількох різних видів відповідальності: наприклад, особа, що звела будинок на самовільно зайнятій чужій земельній ділянці з нанесенням значної шкоди власнику чи користувачу цієї земельної ділянки, може нести як цивільно-правову (у випадку знесення об'єкта самочинного будівництва), так і кримінальну відповідальність (п. 1 ст. 197-1 КК). Більше того, в окремих випадках притягнення особи до адміністративної відповідальності пов'язується із можливістю узаконення самочинно збудованого об'єкта.

Зважаючи на вищевикладене, можна зробити висновок, що у зв'язку із законодавчою неврегульованістю окремих питань щодо самочинного будівництва, необхідним є внесення змін у чинне законодавство та подолання у ньому значної кількості прогалин та колізій.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – 34. – Ст. 343.

УДК 347.453.3(088.4)(043.2)

Кохан Б. А., студент,
Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Білоусов В. М., старший викладач

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА, ЩО Є ОБ'ЄКТОМ ПРАВА ДЕРЖАВНОЇ АБО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Наразі актуальним є вивчення саме цього виду договору. Звісно, скориставшись правом на приватизацію, всі наймачі державного житла перетворюються на власників і не виникає потреби приділяти увагу саме цьому договору. На нашу думку, завжди у державі буде існувати категорія громадян, які:

1) позбавлені можливості скористатися наданим ст. 47 Конституції України правом «побудувати житло» або «придбати його у власність» [1];

2) не забажають скористатися наданим правом на приватизацію державного житлового фонду (невелика площа квартири чи її незадовільний стан; побоювання податку на нерухоме майно чи можлива втрата пільг тощо);

3) не зможуть, незважаючи на бажання, приватизувати житлові приміщення (житло знаходиться на території закритих військових містечок, національних парків, заповідників, є службовим та ін.);

4) потребують житла тимчасово (сезонні робітники, студенти та ін.). Саме відносини з цими категоріями громадян і буде регулювати договір найму житла, предметом якого і виступатиме житло, яке перебуває у державній або комунальній власності.

Договір найму житлового приміщення більшість фахівців відносить до категорії консенсуальних договорів, оскільки сам факт отримання у