



Верховний
Суд

Практика Верховного Суду в земельних відносинах

Юрій Чумак,
суддя Касаційного господарського суду у складі
Верховного Суду,
кандидат юридичних наук

V Business & Legal Agri Forum
Сесія 3
ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ ТА ЗАХИСТ АКТИВІВ

13 грудня 2023 року

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22

за позовом Южненської міської ради Одеського району Одеської області

до 1) Громадської організації «Безприбуткове товариство
«Спортивно-риболовний клуб «Сичавський курінь»,

2) Березівської міської ради Одеської області

про припинення права власності

Позовні вимоги обґрунтовані порушенням прав позивача як власника земельної ділянки внаслідок легалізації самочинного будівництва шляхом безпідставної реєстрації права власності на об'єкт самочинного будівництва за СРК «Сичавський курінь».

Позивач стверджує, що спірний об'єкт нерухомості є самочинно збудованим, оскільки під його будівництво не була відведена земельна ділянка, дозвіл на проведення будівельних робіт не надавався, проект не затверджувався. Особа, яка здійснила самочинне будівництво нерухомого майна, не набула права власності на нього.

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22

Знаходження на земельній ділянці одного власника об'єкта нерухомості (будівлі, споруди) іншого власника істотно обмежує права власника землі, при цьому таке обмеження є безстроковим. Так, власник землі в цьому разі не може використовувати її ані для власної забудови, ані іншим чином і не може здати цю землю в оренду будь-кому, окрім власника будівлі чи споруди. **Тому державна реєстрація будівлі, споруди на чужій земельній ділянці є фактично і реєстрацією обмеження права власника землі (пункт 84 постанови Великої Палати Верховного Суду від 19.05.2020 у справі № 916/1608/18).**

Самочинне будівництво нерухомого майна особою, яка не є власником земельної ділянки, слід розглядати як порушення прав власника відповідної земельної ділянки.

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22

Сам по собі факт державної реєстрації права власності на самочинно побудовану будівлю, споруду, не слід розглядати як окреме відносно факту самочинного будівництва порушення прав власника земельної ділянки.

Здійснення самочинного будівництва порушує права власника земельної ділянки, у тому числі у разі відсутності державної реєстрації права власності на самочинно побудоване нерухоме майно за відповідною особою. Факт самочинного будівництва змушує власника земельної ділянки діяти з урахуванням того, що на відповідній земельній ділянці наявні певні об'єкти нерухомості - що обмежує можливості як користування, так і розпорядження земельною ділянкою (п. 90).

Права власника земельної ділянки порушуються в результаті факту самочинного будівництва, а не державної реєстрації права власності на самочинно побудоване майно. Державна реєстрація права власності на самочинно побудовану будівлю, споруду поза встановленим статтею 376 ЦК України порядком за особою, яка таке будівництво здійснила, лише додає до вже існуючих фактичних обмежень (які з'явилися безпосередньо з факту самочинного будівництва) власника земельної ділянки в реалізації свого права власності додаткові юридичні обмеження (п. 92).

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22

Якщо нерухоме майно є самочинним будівництвом, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно у будь-який інший спосіб, окрім визначеного статтею 376 ЦК України (тобто на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за особою, яка його побудувала, або за власником земельної ділянки), є такою, що не відповідає вимогам цієї статті. Можливість настання інших правових наслідків, ніж передбачені статтею 376 ЦК України, як у випадку самочинного будівництва, здійсненого власником земельної ділянки, так і у випадку самочинного будівництва, здійсненого іншою особою на чужій земельній ділянці, виключається.

За обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного статтею 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичну долю самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

Належними вимогами, які може заявити особа - власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно (п. 113).

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22

Оскільки положення статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно за особою - власником земельної ділянки у будь-який інший спосіб, окрім визначеного цією статтею (тобто на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за власником земельної ділянки), також не змінює правовий режим самочинного будівництва. За вказаних обставин особа - власник земельної ділянки не набуває право власності на самочинно побудоване нерухоме майно (п. 125).



Верховний
Суд

Дякую за увагу!