



ПРИБУДОВА БАЛКОНА НА САМОВІЛЬНО ЗАЙНЯТІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, НА ЯКІЙ РОЗТАШОВАНО БАГАТОКВАРТИРНИЙ БУДИНОК



Ольга Розгон,
сертифікований експерт НААУ, доцент, к. ю. н.

Актуальність статті обумовлена питаннями введення в експлуатацію будівель, зведених на самовільно зайнятій земельній ділянці.

Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво посягає на право власності на земельну ділянку.

Так, відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України¹ право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Ця стаття вказує на нерозривний зв'язок між виникненням права на земельну ділянку, оформленого відповідно до закону, та обов'язковістю державної реєстрації цього права.

Згідно зі ст. 126 ЗК право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України від 01.07.04 р. № 1952 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Відповідно виникнення права на земельну ділянку з моменту його державної реєстрації встановлюється за вищевказаним Законом, яким запроваджено єдину систему державної реєстрації речових прав на нерухоме майно всіх форм власно-

сті. Державна реєстрація прав на земельні ділянки здійснюється у Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

Статтею 42 ЗК передбачено, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир і нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також

¹ Далі за текстом — ЗК.



належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди і прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації. У разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди і прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку.

Надання земельної ділянки на праві як спільної сумісної, так і спільної часткової власності співвласникам багатоквартирного жилого² будинку не відповідає вимогам чинного законодавства України про єдність юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд, а саме ст. 120 ЗК та ст. 377 Цивільного кодексу України³, оскільки власники квартир не є власниками будівлі в цілому (оскільки не можна говорити, що в цьому випадку річ є тотожною сукупністю всіх складових її елементів).

При цьому зауважимо, що за законодавством України жилий будинок та квартира — самостійні об'єкти нерухомості. Роз'єднаність юридичної долі земельної ділянки та нерухомості, яка на ній розташована, призводить до подвоєння об'єктів права власності, а за рахунок квартир відбувається потроєння⁴.

Жилий будинок — будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання (наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.05 р. № 76 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій»⁵).

ЗВІЛЬНЕННЯ САМОВІЛЬНО ЗАЙНЯТОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ШЛЯХОМ ДЕМОНТАЖУ САМОЧИННО ПОБУДОВАНОЇ ПРИБУДОВИ (БАЛКОНА) ДО КВАРТИРИ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ ІЗ ПРИВЕДЕННЯМ ЇЇ У ПРИДАТНИЙ СТАН ДЛЯ ПОДАЛЬШОГО ВИКОРИСТАННЯ

Самовільно займаючи земельну ділянку, порушник є її недобросовісним володільцем, оскільки здійснює володіння без правових підстав і такими діями створює перешкоди власнику при здійсненні права власності на земельну ділянку.

Отже, при самовільному зайнятті земельної ділянки виникає порушення прав власника земельної ділянки. Для захисту права власності необхідним є знесення самовільно збудованих будівель на самовільно зайнятій земельній ділянці при багатоквартирному будинку, а самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування витрат, понесених за час незаконного користування ними.

Звертатися до суду з метою узаконення самочинного будівництва незалежно від формулювання позовних вимог зацікавлена особа може лише після звернення в установленому порядку до компетентного органу та наявності доказів, що вже існує спір між заявником та цим органом про право власності.

Будь-яка земельна ділянка набуває статусу **прибудинкової** виключно за умов, якщо вона призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Здійснена у квартирі **прибудова балкона**, яка не має прив'язки фундаментом до земельної ділянки, належить до робіт із **перепланування будинку**, яку можна розглядати як елемент реконструкції житлового будинку, та міститься у Переліку будівельних робіт, що не потребують документів, які дають право на їх виконання та після закінчення яких об'єкт не підлягає

² У законодавстві застосовується два терміни: житловий і жилий. Житловий має такі значення: пов'язаний з житлом, який стосується житла, жител; пристосований, призначений для життя людей. Закономірним є вживання цього прикметника зі словами: будівництво, будинок, вагончик, відділ, корпус, масив, побут, проблема, фонд, забудова, комісія, кооператив, криза, норма, площа, спілка, питання, право, приміщення, управління, справи, умови тощо. Жилий — залюднений, обжитий.

³ Далі за текстом — ЦК.

⁴ Щербина М. С. Реалізація принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у випадку із багатоквартирними жилими будинками. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Право. 2015. Вип. 213(1). С. 117-123. URL: nbuv.gov.ua/UJRN/nvnu_prav_2015_213(1)_18.

⁵ Далі за текстом — Правила № 76.



прийняттю в експлуатацію, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.17 р. № 406.

За п. 1 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, — стосовно об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із незначними (СС1), середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками.

Відповідно до ст. 376 ЦК **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.

Самочинне будівництво визначається через сукупність ознак, що є умовами або підставами, за наявності яких об'єкт нерухомості вважається самочинним будівництвом, тобто якщо об'єкт нерухомості:

- 1) збудований або будується на земельній ділянці, яка не була відведена в установленому порядку для цієї мети;
- 2) збудований без належного дозволу чи належно затвердженого проекту;
- 3) збудований з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Отже, наявність хоча б однієї з трьох зазначених у ч. 1 ст. 376 ЦК ознак свідчить про те, що об'єкт нерухомості є самочинним.

Відповідно до п. 13 постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ № 6 від 30.03.12 р. «Про практику застосування судами ст. 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)»⁶ положення ст. 376 ЦК не застосовуються у спорах про знесення самовільно збудованих (прибудованих, надбудованих) балконів, мансард, горищ тощо у багатопверхових багатоквартирних будинках.

Проте у випадку, коли квартира в такому будинку розташована на першому (цокольному) поверсі та власник здійснив прибудову до неї з одночасним зайняттям

частини прибудинкової земельної ділянки, спір повинен вирішуватися відповідно до правил ст. 376 ЦК.

Так, за матеріалами справи⁷ встановлено, що у серпні 2018 року Харківська міська рада звернулася до суду з позовом до ОСОБА_1, в якому просила звільнити самовільно зайняту земельну ділянку площею 0,0055 га, яка використовується ОСОБА_1, шляхом демонтажу самочинно побудованої прибудови (балкона) до квартири із приведенням земельної ділянки у придатний для подальшого використання стан і стягнути з останньої на користь Харківської міської ради судовий збір.

Рішенням Московського районного суду м. Харкова від 08.01.19 р. позовну заяву задоволено. Зобов'язано ОСОБА_1 звільнити самовільно зайняту земельну ділянку площею 0,0055 га, яка нею використовується, шляхом демонтажу самочинно побудованої прибудови (балкона до квартири) із приведенням її у придатний для подальшого використання стан.

Не погодившись із зазначеним рішенням, ОСОБА_1 в особі її представника — адвоката ОСОБА_2 звернулася з апеляційною скаргою. Спірний балкон відповідача є не прибудовою, а переплануванням квартири, і звільнити земельну ділянку площею 0,0055 га шляхом демонтажу неможливо, оскільки балкон не знаходиться на землі.

Вважає безпідставними посилання у позові на відсутність у відповідача зареєстрованого права власності чи користування земельною ділянкою, оскільки норма чинного законодавства, яка б регулювала правовідносини у сфері землекористування та якою було б передбачене оформлення права власності на земельну ділянку для будівництва і подальшої експлуатації прибудови або балкона до квартири, розташованої на першому поверсі багатоквартирного будинку, відсутня.

Також апелянт посилається на лист Головного управління Держпродспоживслужби у Харківській області від 19.02.19 р. № 4.2/2238, відповідно до якого в санітарному законодавстві відсутні вимоги щодо облаштування балконів, у зв'язку з чим це підтверджує відсутність порушень санітарного законодавства під час прибудови балкона до вищезазначеної квартири.

Крім того, як додаток до апеляційної скарги було додано висновок експертного будівельно-технічного

⁶ Далі за текстом — постанова Пленуму № 6.

⁷ Постанова Харківського апеляційного суду від 11.04.19 р. Справа № 643/11252/18. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/81195141.



дослідження № 2911 від 20.02.19 р., проведеного фахівцями ХНДІСЕ ім. М. С. Бокаріуса, відповідно до якого виконане відповідачем перепланування відповідає вимогам будівельних норм і правил, за винятком п. 2.25 ДБН В2.2-15-2005 від 18.05.05 р.; будівництво прибудови балкона не вплинуло на технічний стан і несучі конструкції вищезазначеної квартири та будинку в цілому; знесення чи розбирання зведеного прибудованого балкона негативно вплине на стан конструкцій вищезазначеного будинку та квартири.

Колегія суддів дійшла висновку, що апеляційна скарга задоволенню не підлягає. Так, задовольняючи позовні вимоги, суд першої інстанції виходив із того, що прибудова до квартири відповідачем здійснена самостійно, без відведення в установленому порядку для цієї мети земельної ділянки. Судова колегія погодилася з таким рішенням, виходячи з такого.

Судом встановлено, що відповідач по справі ОСОБА_1 є власником квартири на підставі договору купівлі-продажу від 22.01.10 р.

Згідно з актом перевірки дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів та правил від 16.09.16 р. інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю встановлено, що до квартири здійснено прибудову балкона.

Актом обстеження земельної ділянки від 31.07.18 р. відділом самоврядного контролю за використанням та охороною земель управління земельних відносин Харківської міської ради встановлено, що земельна ділянка загальною площею (орієнтовно) 0,0055 га використовується ОСОБА_1 для експлуатації та обслуговування прибудови (балкона) до вищезазначеної квартири.

Доказів, які підтверджують право власності або користування земельною ділянкою, відповідачем суду не надано. Будь-яких доказів того, що за відповідним будинком була закріплена прибудинкова територія, земельна ділянка виділялася відповідачу у власність чи користування, матеріали справи не містять.

Ураховуючи вищенаведене, колегія суддів вважає, що суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку щодо зобов'язання звільнити самовільно зайняту земельну ділянку площею 0,0055 га шляхом демонтажу самостійно побудованої прибудови (балкона) до квартири із приведенням її у придатний для подальшого використання стан.

Нормами земельного законодавства не передбачена можливість передання у власність або користування окремим співвласникам багатоквартирних будинків земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний житловий будинок, або її частини.

Отже, будь-яка територія набуває статусу прибудинкової виключно за умов, якщо вона визначена актом про право власності або користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

ЗНЕСЕННЯ ОБ'ЄКТА САМОВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА (МЕТАЛЕВА КОНСТРУКЦІЯ У ВИГЛЯДІ ТЕРАСИ, ЯКА РОЗТАШОВАНА НА ДАХУ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ), ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМИ ТЕХНІЧНОГО ПАСПОРТА НА КВАРТИРУ ТА РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

У п. 7 постанови Пленуму № 6 роз'яснено, що не можуть бути застосовані правила ст. 376 ЦК при вирішенні справ за позовами про визнання права власності на самостійно переобладнані квартири в багатоквартирних будинках різних житлових фондів, оскільки такі правовідносини врегульовано іншими нормами законодавства, зокрема ст. 383 ЦК та відповідними нормами Житлового кодексу України щодо власників квартир.

Частиною 2 ст. 383 ЦК передбачене право власника квартири на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, — за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку та санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку.

Ремонт може здійснюватися у вигляді перепланування у квартирі. У пп. 8.11, 8.14 ДБН В.3.2-2-2009 від 22.07.09 р. № 295 встановлено, що при проектуванні реконструкції, капітальних ремонтів, перепланувань окремих квартир заборонено: утеплення і скління існуючих балконів і лоджій; улаштування нових і розширення існуючих балконів і лоджій, їх скління; улаштування нових віконних прорізів і розширення існуючих віконних і балконних прорізів; зміна форм і кольорів віконних рам і балконних дверей; розміщення кухні та санвузлів (ванної кімнати, туалету) над і під житловими кімнатами.

Згідно з положеннями п. 1 Правил № 76 прибудова балконів дозволена на рівні перших поверхів багатопверхових будинків.



До елементів <i>перепланування</i> жилих приміщень належать	До елементів <i>переобладнання</i> жилих приміщень належать
перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатопверхових будинків	улаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів

Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.01 р. № 127⁸, визначає механізм проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна всіх форм власності, яку здійснюють суб'єкти господарювання, і діє на всій території України.

Відповідно до п. 1 вказаної Інструкції № 127 **технічна інвентаризація** — комплекс робіт з обмірювання об'єкта нерухомого майна з визначенням його складу, фактичної площі та об'єму, технічного стану та/або з визначенням змін зазначених характеристик за певний період часу (у разі наявності попередньої інвентаризаційної справи) з виготовленням необхідних документів (матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта) й обов'язковим внесенням відомостей про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна.

Так, за матеріалами справи⁹ встановлено, що 03.08.17 р. ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4 звернулися до Дарницького районного суду м. Києва з позовом до ОСОБА_5.

У позові вказувалося, що у 2004 році ОСОБА_5 набула права приватної власності на квартиру, яка розташована на другому поверсі житлового будинку. З моменту набуття права власності на квартиру відповідачка без належно виданих дозвільних документів на даху житлового будинку збудувала металеву конструкцію у вигляді тераси. Таке будівництво призвело до руйнації покриття даху в приміщеннях, які належать позивачам на праві власності, оскільки там накопичується волога. Дах відремонтувати неможливо, оскільки через самочинне будівництво відповідачки вони не мають доступу до нього. На їх неодноразові звернення до відповідачки щодо усунення порушень і знесення самочинно побудованої конструкції вона не реагує. Крім того, вони неодноразово зверталися до державних контролюючих органів,

органів місцевого самоврядування з повідомленнями щодо наявності порушень у діях власника квартири. За результатами цих звернень контролюючими органами на адресу ОСОБА_5 надсилалися приписи про усунення порушень прав позивачів та знесення самочинно збудованої конструкції. Проте відповідачкою відповідні приписи залишалися поза увагою.

Під час здійснення самочинного будівництва відповідачкою здійснено **розширення вже існуючих віконних прорізів, влаштовано нові балкони, здійснено скління та добудовано дві стіни**. Так, установлення ґрат призвело до пошкодження покрівлі даху, а подальше встановлення відповідачкою склопакетів створило додаткові перешкоди для відведення води, що призвело до руйнування покрівлі. Будівництво здійснене із втручанням у конструкцію даху нежитлових приміщень, які належать на праві власності позивачам.

Оскільки жодних дозволів ні на будівництво, ні на введення в експлуатацію самочинного будівництва відповідачка не отримувала, то позивачі просили суд також визнати недійсним технічний паспорт, виданий ОСОБА_5 05.07.17 р. на квартиру, в частині внесених змін (збільшення на 14,9 м² загальної площі), скасувати реєстрацію права власності ОСОБА_5 та зобов'язати реєстратора внести відповідні зміни до Державного реєстру; зобов'язати ОСОБА_5 здійснити знесення збудованого нерухомого майна — терас загальною площею 14,9 м².

Рішенням Дарницького районного суду м. Києва від 17.07.18 р. у задоволенні позовних вимог було відмовлено.

Не погоджуючись із таким рішенням суду першої інстанції, ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4 подали апеляційну скаргу, яку обґрунтовували тим, що із даних технічних характеристик чітко вбачається, що квартира на момент будівництва будинку ніяких лоджій не мала. Твердження суду першої інстанції та відповідачки про

⁸ Далі за текстом — Інструкція № 127.

⁹ Постанова Київського апеляційного суду від 14.02.19 р. Справа № 753/14305/17. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/79954119.



те, що вони були передбачені, спростовуються відсутністю будь-якої інформації про такі лоджії, їх розмір, межі розташування по відношенню до інших приміщень будинку тощо. Водночас там, де такі лоджії дійсно передбачені, їх межі, фактичний розмір, розташування чітко визначені як у плані за поверхами, так і в технічних характеристиках квартири.

В апеляції також вказувалося, що із технічної документації на прибудовані приміщення чітко вбачається, що дах є частиною зазначених приміщень, а оскільки ці приміщення належать на праві приватної власності позивачам, то і розташований над цими приміщеннями дах є власністю позивачів. Отже, відповідачка не мала жодного права здійснювати демонтаж частини даху нежитлових приміщень, установлювати додаткові стінки, віконні рами над площею цієї покрівлі, двері тощо. Крім того, особами, які здійснювали інвентаризацію, в технічному паспорті не були зазначені **межі здійснення будівництва**, межі самочинно збудованих лоджій тощо. Посилання суду на те, що перепланування не потребує отримання дозвільних документів, є безпідставним, оскільки із плану за поверхами житлового будинку, наданих фотографій чітко видно, що відповідачкою здійснено не перепланування, а самочинне будівництво, зокрема, побудовано дві стінки за межами фасаду будинку на поверхні даху нежитлових приміщень позивачів, розширено віконні рами у фасаді будинку і встановлено східці та двері, здійснено встановлення ґрат. При цьому факт здійснення зазначених дій відповідачка не лише не спростувала, але й сама неодноразово підтверджувала в наданих суду запереченнях.

Твердження суду першої інстанції про те, що відповідачкою у квартирі роботи щодо зміни розмірів віконного отвору в ширину не проводились, оскільки це суперечить чинним нормам ДБН та є втручанням у несучі конструкції, що підтверджується результатами інвентаризації, свідчить про те, що суд першої інстанції здійснив вибіркову оцінку доказів на захист інтересів відповідачки, оскільки жодних допустимих доказів на підтвердження законності проведення інвентаризації, створення технічного паспорта, відповідності довідки про показники об'єкта нерухомого майна відповідачка не надала.

14.04.2015 р. комунальним підприємством з експлуатації та ремонту житлового фонду «Житлосервіс» було складено акт про обстеження за заявою власника покрівлі нежилого приміщення. ОСОБА_2 листом було

повідомлено, що проектно-кошторисна документація на перепланування чи переобладнання квартири власнику квартири не погоджувалась, інформація щодо отримання дозволів на перепланування чи переобладнання приміщення відсутня.

Крім того, через ушкодження покриття покрівлі відбувається затоплення нежитлового приміщення позивачів, чим завдається шкода.

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог про знесення об'єкта самовільного будівництва, визнання недійсним технічного паспорта на квартиру та визнання недійсною реєстрації права власності, суд першої інстанції виходив із того, що ОСОБА_5 у квартирі було проведено перепланування, яке не передбачає втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, тому у відповідачки не було потреби на отримання дозвільних документів, як наслідок, позовні вимоги є безпідставними. Обґрунтовуючи відмову в задоволенні позовних вимог, суд першої інстанції керувався приписами ст. 376 ЦК України.

Колегія суддів прийшла до висновку, що апеляційна скарга підлягає частковому задоволенню з наступних підстав.

Так, ОСОБА_5 у квартирі було проведено облаштування лоджій. З метою приведення технічної документації квартири у відповідність до норм чинного законодавства для реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень ОСОБА_5 звернулася до спеціалізованого ТОВ «КК Пріоритет».

Лише підприємства, установи та організації, визначені у ст. 6 Закону № 1952-IV, можуть бути відповідачами у справах про визнання недійсною реєстрації права власності на нерухоме майно та зобов'язання реєстратора вчинити певні дії.

Доводи апеляційної скарги у частині порушення саме відповідачкою вимог закону під час проведення технічної інвентаризації 05.07.17 р. та реєстрації права власності на квартиру 10.07.17 р. колегія суддів вважає безпідставними.

Твердження позивача про те, що ОСОБА_5 було вчинено самочинне будівництво, внаслідок чого збільшилася площа квартири, колегія суддів вважає безпідставним з огляду на таке.

З матеріалів справи вбачається, що у 1999 році будинок було введено в експлуатацію. Відповідно до приписів чинного на час введення будинку в експлуатацію законодавства для визначення загальної



площі квартири не бралися до уваги площі вбудованих шаф, а також лоджій, балконів, веранд, терас і холодних комор. На час набуття права власності ОСОБА_5 новий технічний паспорт на квартиру не виготовлявся.

У 2017 році ТОВ «КК Пріоритет» на замовлення відповідачки було проведено інвентаризацію квартири і складено новий технічний паспорт на квартиру загальною площею 62,2 м², у тому числі житловою площею 28,5 м². Зазначений технічний паспорт на квартиру не визнаний в установленому законом порядку не дійсним. На підставі зазначеної технічної інвентаризації державний реєстратор здійснив реєстрацію права власності на зазначене майно, тому, враховуючи зазначене, колегія суддів наразі не бачить підстав для визнання зазначених у технічному паспорті від 05.07.17 р. лоджій самочинним будівництвом і покладення на власника квартири обов'язку щодо їх знесення.

Твердження позивачів про те, що встановлення відповідачкою ґрат, а також подальше встановлення склопакетів у лоджії створило додаткові перешкоди для відведення води, що призвело до руйнування покрівлі та порушує їх права власників нежитлових приміщень унаслідок їх залиття та завдає їм матеріальної шкоди, колегія суддів відхиляє з огляду на те, що зазначені обставини доводилися позивачами на підтвердження порушення їх прав здійсненим відповідачкою самочинним будівництвом лоджій.

Проте з наявних на час розгляду справи доказів судом встановлено, що відповідачка є власником зазначеного майна, її право власності зареєстроване в установленому законом порядку, така реєстрація не визнана не дійсною, тому підстав для визнання будівництва зазначеного майна самочинним і його знесення немає. У разі заподіяння шкоди майну позивачів унаслідок залиття належних їм на праві власності нежитлових приміщень вони мають визначене законом право звернутися до винної у зазначеному залитті особи з позовом про відшкодування завданої шкоди.

Доводи апеляційної скарги щодо підтвердження позивачами належними доказами факту здійснення відповідачкою самочинного будівництва колегія суддів відхиляє з огляду на те, що майно, зареєстроване за відповідачкою на праві власності компетентними органами, не може бути визнане судом самочинним

будівництвом до визнання такої реєстрації незаконною. Позивачі не позбавлені в подальшому права звернутися до суду з відповідним позовом до належних відповідачів у разі порушення їх права такою реєстрацією¹⁰.

Підсумовуючи відмітимо, що оскільки здійснено не перепланування, а самочинне будівництво, то, відповідно, межі здійснення будівництва та межі самочинно збудованих лоджій потребують зазначення в технічному паспорті тощо.

ВІДМОВА У НАДАННІ ДОЗВОЛУ НА РОЗРОБКУ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПРО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ ДЛЯ ОБСЛУГОВУВАННЯ НЕЖИТЛОВОЇ ПРИБУДОВИ ДО КВАРТИРИ

З аналізу цільового призначення земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, та норм ст. 42 ЗК впливає, що в разі приватизації громадянами квартир у такому будинку земельна ділянка як така, що входить до житлового комплексу, може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування лише об'єднанню співвласників будинку, створеному відповідно до Закону України від 29.11.01 р. № 2866 «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

У такому разі земельна ділянка належить співвласникам житлового будинку на праві спільної сумісної власності, що разом із загальним майном і допоміжними приміщеннями є майном співвласників, які визначають порядок його використання.

Так, за матеріалами справи¹¹ встановлено, що у січні 2017 року ОСОБА_4 звернулася до суду з позовом про скасування рішення міської ради щодо відмови у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою про відведення земельної ділянки.

Позовна заява мотивована тим, що 01.12.16 р. Маріупольською міською радою Донецької області ухвалене рішення «Про відмову у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у Приморському районі міста громадянці ОСОБА_4», яким ОСОБА_4 відмовлено у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду площею 0,0019 га для обслуговування нежитлової прибудови до квартири.

¹⁰ У цій справі відкрите касаційне провадження. Ухвала Верховного Суду у складі судді Касаційного цивільного суду від 09.05.19 р. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/81139051. — Прим. ред.

¹¹ Постанова Верховного Суду від 18.03.19 р. Справа № 263/68/17. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/80555603.



Підставою для відмови у видачі зазначеного дозволу стало те, що на запитованій позивачкою ділянці знаходиться самовільно збудована нежитлова прибудова, на яку правовстановлюючі документи відсутні. Позивачка вважає таке рішення безпідставним і незаконним, оскільки на нежитлову прибудову вона має правовстановлюючий документ, а саме: свідоцтво про право власності.

На підставі вищевикладеного ОСОБА_4 просила скасувати вказане рішення Маріупольської міської ради від 01.12.16 р. № 7/13-990.

Рішенням Жовтневого районного суду м. Маріуполя Донецької області від 26.05.17 р. у задоволенні позову відмовлено. Рішення суду мотивоване тим, що спірна земельна ділянка є комунальною власністю Маріупольської міської ради. Підставою для відмови у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою стало те, що на зазначеній земельній ділянці знаходиться самовільно збудована нежитлова прибудова. Отже, відсутні правові підстави для задоволення позову.

Ухвалою Апеляційного суду Донецької області від 12.07.17 р. рішення суду першої інстанції залишено без змін. Ухвала апеляційного суду мотивована тим, що позивачка не надала належних та переконливих доказів, що їй належить балкон площею 18,6 м².

При цьому суд зазначив: доводи апеляційної скарги про те, що оскаржуваним рішенням суд першої інстанції порушив право власності позивачки на зазначену квартиру, визнавши переобладнаний балкон самовільно збудованою прибудовою, є необґрунтованими.

У касаційній скарзі ОСОБА_4, посилаючись на неправильне застосування судами норм матеріального права та порушення норм процесуального права, просить скасувати ухвалені у справі судові рішення та ухвалити нове рішення, яким задовольнити позовні вимоги.

Касаційна скарга мотивована тим, що судами попередніх інстанцій залишено поза увагою, що визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду, оскільки нормами ст. 120 ЗК закріплено принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій він розташований. Тому до ОСОБА_4 як до власниці квартири, до складу якої входить прибудова, перейшло право користування земельною ділянкою. І з метою добросовісності користування земельною ділянкою і сплати до місцевого бюджету

орендної плати позивачка зазначає, що бажає укласти договір оренди земельної ділянки під прибудовою.

Касаційна скарга була залишена без задоволення з таких підстав. Установлено, що до ухвалення Маріупольською міською радою Донецької області оскаржуваного рішення земельна ділянка не передавалася у користування власників квартир будинку, відсутні належні та допустимі докази, які б указували на створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а отже, спірна земельна ділянка є комунальною власністю Маріупольської міської ради.

Доводи ОСОБА_4 у касаційній скарзі про те, що їй на праві власності належить зазначена квартира разом із прибудованим на прибудинковій території багатоквартирного будинку балконом, у зв'язку з чим до неї на підставі ст. 377 ЦК та ст. 120 ЗК перейшло право користування спірною земельною ділянкою і вона має право на розробку проектною документації на відведення земельної ділянки, не заслуговують на увагу, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 377 ЦК та ст. 120 ЗК до особи, яка набула право власності на квартиру у багатоквартирному будинку, право користування на земельну ділянку не переходить.

Дані здійсненого аналізу дозволяють зробити висновок про те, що якщо:

— здійснена у квартирі прибудова балкона не прив'язана фундаментом до земельної ділянки (прибудинкової території, що призначена для обслуговування багатоквартирного будинку), то вона належить до робіт із перепланування будинку;

— співвласники нежитлових приміщень, розташованих на першому поверсі житлового будинку, самовільно, без отримання відповідних дозволів, на даху належних їм нежитлових приміщень здійснили незаконне спорудження металевої конструкції у вигляді тераси, що призвело до перешкод у здійсненні права власності належним майном, то межі здійснення будівництва та межі самочинно збудованих лоджій потребують зазначення в технічному паспорті;

— на земельній ділянці знаходиться самовільно збудована нежитлова прибудова, на яку відсутні правовстановлюючі документи, то це є підставою для відмови у видачі дозволу на розробку проекту землеустрою про відведення земельної ділянки в оренду для обслуговування нежитлової прибудови до квартири.



Тема:

NextGen Summer Gathering:

молодіжний комітет НААУ відзначив рік діяльності

с. 3

РАУ внесла зміни до Порядку складання кваліфікаційних іспитів

с. 4

Нові правила підвищення кваліфікації: досвід регіонів

с. 9

Огляд роботи комітетів та секцій НААУ за липень-серпень 2019 року

с. 12



Цивільні справи

І. Мулява

Підстави для визначення додаткового строку для подання заяви про прийняття спадщини у судовому порядку..... 24

О. Розгон

Прибудова балкона на самовільно зайнятій земельній ділянці, на якій розташовано багатоквартирний будинок ... 28

Господарські справи

Д. Майстро

Інститут бізнес-омбудсмена як інструмент захисту бізнесу ... 36

Р. Никітенко

Особливості роботи Лондонського міжнародного арбітражного суду: що потрібно знати адвокату..... 38

Судова практика

Дайджест правових позицій Верховного Суду в сімейних спорах за I півріччя 2019 року 43

Історія адвокатури

І. Василик

Правила адвокатської етики за німецькими, литовськими та польськими правовими пам'ятками — від раннього середньовіччя до кінця XVIII ст..... 55

Майстер-клас

О. Зімовін, Т. Зімовіна

Як адвокату не згоріти на роботі: поради психолога..... 60

Головний редактор

Ізовітова Л. П.

Редактор

Ковтун М. С.

Загальний дизайн

Гладченко Ю. О.

Відповідальний випускаючий

Олійник Е. М.

Реєстраційне свідоцтво:

серія KB № 20370-10170P

Видавець

ТОВ «Видавничий будинок «Фактор»

Редакція:

вул. Сумська, 106а,
м. Харків, 61002, Україна
тел.: (057) 76-500-76
e-mail: mskovtyn@gmail.com
www.id.factor.ua

Віддруковано

згідно з наданим
оригінал-макетом
у друкарні «Фактор-Друк»,
вул. Саратовська, 51,
м. Харків, 61030, Україна
тел.: (057) 717-53-55

Номер замовлення

07435

Загальний тираж видання

4300 екз.

Передплатний індекс: 86385

Періодичність виходу

раз на місяць

Дата виходу

16.09.2019 р.

© ТОВ «Видавничий будинок «Фактор», 2019.

Усі права на публікації захищені. Відтворення та поширення (розповсюдження) у будь-який спосіб творів (окремих частин творів), розміщених у бюлетені «Вісник Національної асоціації адвокатів України», допускається лише за дозволом Національної асоціації адвокатів України. При відтворенні матеріалів, що містяться у бюлетені «Вісник Національної асоціації адвокатів України», посилання на видання і вказівка імені (псевдоніма) автора твору обов'язкові.