

05.04.2017

        Справа №489/5504\16-ц

н/п 2/489/400/17

РІШЕННЯ

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

05 квітня 2017 р. Ленінський районний суд м. Миколаєва в складі: головуючого судді Губницького Д.Г., при секретарі Наумкіній І.М., розглянувши у відкритому судовому засіданні в м. Миколаєві цивільну справу за позовом ОСОБА\_1, ОСОБА\_2 до Миколаївської міської ради та її виконавчого комітету, за участю третьої особи без самостійних вимог Управління державної архітектурно будівельної інспекції у Миколаївській області (далі - УДАБІ) про визнання права власності на самочинно побудован майно,

ВСТАНОВИВ:

У листопаді представник позивачів предявила даний позов, яким просила визнати за ними право власності на самочинно побудований житловий будинок літ. Ж по вул. Гончарова, 32 в м. Миколаєві.

Обґрунтувала вимоги за біржовим договором позивачі купили житловий будинок літ. А з господарськими побудовами та спорудами по вул. Гончарова, 32 в м. Миколаєві і на цій земельній ділянці протягом 2004-2010 р.р. побудували спірний житловий будинок літ. Ж без дозволу, але з дотримання будівельних норм і правил, на земельній ділянці відведеній під індивідуальне будівництво.

Ухвалою суду від 27 січня 2017 р. до участі в справі співвідповідачем залучена Миколаївська міська рада, а третьою особою без самостійних вимог УДАБІ.

В судовому засіданні представник позивачів просила позов задовольнила, пояснила, що земельна ділянка не приватизована.

Представники відповідачів, третьої особи в судове засідання не зявилися. Представник виконавчого комітету Миколаївської міської ради, УДАБІ надали письмові заперечення проти позову.

Суд, заслухавши пояснення представника позивачів, вважає позов таким, що не підлягає задоволенню.

Згідно біржового договору від 15 жовтня 2001 р., визнаного дійсним рішенням Ленінського районного суду м. Миколаєва від 06 листопада 2015 р., позивачам в рівних частках належить житловий будинок літ. А житловою площею 30,50 кв.м. з прилеглими сараями літ. Б, В, Г, погребом Жпд, огорожами №1,3,5 та спорудами №2,4,1 по вул. Гончарова, 32 в м. Миколаєві.

Відповідно копії технічного паспорту станом на 13 грудня 2011 р. на території земельної ділянки загальною площею 2118 кв.м. самочинно побудовані житловий будинок літ. Ж з тамбуром літ. ж загальною площею 43,0 кв.м., житловою площею 17,4 кв.м. У житловому будинку літ. А загальна площа збільшена на 0,5 кв.м., житлова площа збільшена на 2,1 кв.м. за рахунок проведеного перепланування. Нежитлова прибудова літ.А1 збільшена у зовнішніх розмірах на 2,3 кв.м., загальною площею 24,2 кв.м. житлова мансарда літ. Амс площею забудови 89,5 кв.м., загальною площею 73,5 кв.м., житловою площею 50,6 кв.м.. таким чином по літ.А-2 загальна площа 137,8 кв.м., житлова площа 83,2 кв.м.

Частині земельної ділянки під нерухомістю за даним адресом площею 1000 кв.м. розробленим проектом землеустрою наданий кадастровий номер 4810136900:03:087:0011.

Висновком УДАБІ по справі відмічається, що за відсутності документів на право щодо земельної ділянки (власності, постійного користування, оренди) відсутні підстави для прийняття будинку до експлуатації за порядком зазначеним в [постанові КМ України №461 від 13 квітня 2011 р](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_16/pravo1/KP110461.html?pravo=1). в разі визнання за рішенням суду права власності.

За змістом ч. 1 [ст. 376 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843425/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843425) самочинним вважається будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна, якщо вони збудовані на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво; або відведена не для цієї мети; або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту; або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Таким чином, виходячи зі змісту цієї норми самочинним є будівництво об'єкта нерухомого майна за наявності будь-якої з умов, зазначених у ній.

Отже, відсутність дозволу на будівництво, проекту або порушення умов, передбачених у цих документах, тягне визнання такого будівництва самочинним відповідно до ч. 1 [ст. 376 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843425/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843425).

Головним наслідком самочинного будівництва є те, що в особи, яка його здійснила, не виникає права власності на нього, як на об'єкт нерухомості (ч. 2 [ст. 376 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843425/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843425)).

У розумінні ч. 1 [ст. 376 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843425/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843425) самочинним будівництвом є не тільки новостворений об'єкт, а й об'єкт нерухомості, який виник у результаті реконструкції, капітального ремонту, перебудови, надбудови вже існуючого об'єкта, здійснених без одержаного дозволу місцевих органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, розробленої та затвердженої в установленому порядку проектної документації, дозволу на виконання будівельних робіт, наданого органами архітектурно-будівельного контролю, оскільки в результаті таких дій об'єкт втрачає тотожність із тим, на який власником (власниками) отримано право власності . Усі об'єкти нерухомого майна, які зведені після одержання акта приймання в експлуатацію, незалежно від того, значились вони до одержання акта приймання в проектній документації чи ні, вважаються самочинними  (пункт 3.4.1.Методичних рекомендацій з питань технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 5 вересня 2003 року № 146 (далі - Методичні рекомендації № 146).

Поняття реконструкції об'єкта нерухомості міститься в пункті 3 Державних будівельних норм В.3.2-2-2009 Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт, затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку і будівництва України від 22 липня 2009 року № 295 (далі - ДБН), відповідно до якого реконструкція - це така перебудова будинку, наслідком якої є зміна кількості приміщень, їх площі, геометричних розмірів та функціонального призначення, заміна окремих конструкцій.

Таким чином, норма ч. 1 [ст. 376 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843425/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843425) підлягає застосуванню й до випадків самочинної реконструкції об'єкта нерухомості, у результаті якої об'єкт набуває нових якісних характеристик (зміна конфігурації, площі та кількості приміщень, втручання в несучі конструкції, улаштування дверних прорізів у капітальних стінах тощо; розділ 3.4 Методичних рекомендацій № 146).

При цьому за змістом ч. 1 [ст. 376 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843425/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843425) правила про самочинне будівництво і його наслідки поширюються на всі випадки будівництва (реконструкції) всіх типів будівель, споруд та іншого нерухомого майна.

Відповідно до [статті 331 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843377/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843377) право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. До завершення  будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини,  може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів визначається [постановою Кабінету Міністрів України «Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» № 923 від 08 жовтня 2008 р](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2011_04_13/pravo1/KP080923.html?pravo=1).

Згідно ч. 2, 3 [ст. 376 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843425/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843425) особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане 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.

Земельна ділянка по вул. Нончарова, 32 в м Миколаєві позивачам під уже забудоване нерухоме майно не надана.

Через відсутність підстав передбачених законом позов задоволенню не піддягає.

Судовий збір позивачам не відшкодовується.

Керуючись [ст. 212-215 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1987/ed_2017_03_23/pravo1/T041618.html?pravo=1#1987), суд

ВИРІШИВ:

Позов залишити без задоволення.

Рішення може бути оскаржено до апеляційного суду Миколаївської області шляхом подання апеляційної скарги через Ленінський районний суд м. Миколаєва протягом 10 днів з дня його проголошення, а особами, які брали участь у справі, але не були присутні у судовому засіданні під час проголошення судового рішення - в тому ж порядку і в той самий строк, який обраховується з дня отримання копії цього рішення.

Суддя:                                             Д.Г. Губницький