



Захарчук Віктор Миколайович,
доцент кафедри кримінального права та процесу
Хмельницького університету управління та права,
кандидат юридичних наук, доцент

ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ЯК ПРЕДМЕТ САМОВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА НА САМОВІЛЬНО ЗАЙНЯТІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

Предметом самовільного будівництва, про що вказано в ч. 3 ст. 197-1 КК України, є будівлі та споруди. Зважаючи на те, що процес будівництва, як правило, є досить тривалим, то предметом самовільного будівництва можуть бути будівлі або споруди незалежно від стану їх готовності, тобто незалежно від того, чи будівництво тільки розпочате, чи вже закінчене. У таких випадках можна вести мову про так звані об'єкти незавершеного будівництва, під якими відповідно до ст. 1 Закону України від 5 червня 2003 року № 898-IV «Про іпотеку» розуміється об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та який не прийнято в експлуатацію відповідно до законодавства [1, с. 313]. А.С. Савченко вказує, що за змістом цієї норми недобудована будівля або споруда вважається об'єктом незавершеного будівництва незалежно від стану її готовності, головним є те, що на розпочате спорудження об'єкта особою були понесені витрати. Тому навіть закладений фундамент може бути віднесений до незавершеного будівництва [2, с. 23].

Також потрібно враховувати, що будь-яка будівля чи споруда, яка будується на самовільно зайнятій земельній ділянці, не може бути здана в експлуатацію, оскільки в особи, яка здійснює таке будівництво відсутній дозвіл на виконання будівельних робіт та документи, що посвідчують право на земельну ділянку. Все це відповідно до чинного законодавства унеможлиблює прийняття об'єкта в експлуатацію. А будь-який об'єкт, який не зданий в експлуатацію, є об'єктом незавершеного будівництва.

Однак виникає запитання – чи є такий об'єкт нерухомим майном, оскільки ч. 3 ст. 331 ЦК України закріплює положення, згідно з яким до завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання, які були використані у процесі цього будівництва? А обладнання та матеріали, як відомо, не є нерухомим майном.

В даному разі слід виходити із загальних ознак нерухомого майна, які закріплені в ст. 181 ЦК України – розміщення їх на земельній ділянці та неможливість їх переміщення без знецінення та зміни призначення. Коли об'єкт незавершеного будівництва будується, то завдяки фундаменту він вже є безпосередньо пов'язаний із земельною ділянкою і не може бути від неї відділений без втрати своїх характеристик. В такому разі цемент, щебінь, арматуру, бетон, цеглу, блоки, плити перекриття тощо, які використанні для закладення фундаменту, зведення стін фактично створюють нову річ – так звану «коробку» будинку. І хоч фундамент, стіни об'єкта незавершеного будівництва не можуть бути використані за кінцевим призначенням готового об'єкта будівництва, але використані на їх будівництво будівельні матеріали (рухоме майно) фактично поєднуються завдяки фундаменту, який заглиблений в землю, із об'єктом нерухомості (земельною ділянкою) набуваючи при цьому фактичних якостей та юридичного статусу нерухомості. Тому, в контексті ст. 181 ЦК України, об'єкт, будівництво якого вже розпочате, в результаті чого є хоча б якийсь матеріальний результат цього будівництва (фундамент тощо), є нерухомим майном. Ще однією ознакою, що дозволяє відносити об'єкт незавершеного будівництва до нерухомого майна є те, що на нього може бути зареєстроване право власності, що є характерним саме для нерухомості.

Отже, об'єкт незавершеного будівництва – це нерухомість, оскільки, по-перше, він має нерозривний зв'язок із землею і його неможливо перемістити без знецінення і зміни призначення, а по-друге, він включений до переліку об'єктів нерухомого майна, що підлягають державній реєстрації, по-третє він має капітальний характер, оскільки розрахований на тривалий період експлуатації. Остання ознака дозволяє відмежовувати об'єкт незавершеного будівництва від тимчасових споруд (підсобних будівель, кіосків тощо).

Таким чином, об'єкт незавершеного будівництва слід відносити до предмета складу злочину, передбаченого ч. 3 (4) ст. 197-1 КК України.

Слід зауважити, що право власності на об'єкт незавершеного будівництва можна визнати за умови наявності державної реєстрації речового права на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт. Відповідно до ст. 376 ЦК України 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. Отже, умовою визнання власності у такий спосіб є рішення суду. Водночас для того, щоб суд міг прийняти рішення на користь особи, яка здійснила самовільне будівництво на чужій земельній ділянці, їй потрібно не лише набути право на земельну ділянку (це може бути і право оренди), але також слід здійснювати будівництво не відхиляючись від встановлених будівельних норм і правил та врахувати багато інших нюансів. Однак відповідно до постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30 березня 2012 року № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)» у разі здійснення такого будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці визнання права власності на незавершений об'єкт самочинного будівництва не допускається [3].

Використані джерела:

1. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

2. Савченко А.С. *Поняття та ознаки об'єкта незавершеного будівництва* / А.С. Савченко // *Актуальні питання цивільного та господарського права*. – 2010. – № 4. – С. 20-23.

3. *Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва): Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30 березня 2012 року № 6 [Електронний ресурс] / Портал ЛІГА-ЗАКОН. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VRR00054.html.*



Кажецкая Екатерина Александровна,
магистр юридических наук,

Гродненский государственный университет имени Янки Купалы

КОНФИСКАЦИЯ ИМУЩЕСТВА КАК МЕРА МАТЕРИАЛЬНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ЛИЦ, СОВЕРШИВШИХ ПРЕСТУПЛЕНИЕ

Система наказаний, закрепленная в ст. 48 Уголовного кодекса (далее – УК) Республики Беларусь, помимо основных наказаний, включает и такие наказания, которые могут назначаться только в качестве дополнительных. Их назначение заключается в том, чтобы усилить основное наказание; они являются вспомогательным к основным наказаниям