

УДК 347.447.7:347.463

Аріна Сергіївна САВЧЕНКО,

доцент кафедри цивільного права та процесу факультету № 6

Харківського національного університету внутрішніх справ,

кандидат юридичних наук, доцент;

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-3650-4289>

«ФАКТИЧНЕ ОБ'ЄДНАННЯ» В КОНТЕКСТІ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

Відповідно до ст.1 Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, будівництво представляє собою нове будівництво, реконструкцію, технічне переоснащення, реставрацію та капітальний ремонт об'єктів будівництва [1]. В ДБН В.3.2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» зазначено, що реконструкція житлового будинку – перебудова житлового будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості житлових квартир, загальної і житлової площі тощо у зв'язку зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників [2].

Таким чином, *реконструйований об'єкт* – це об'єкт, створений в результаті перетворення раніше існуючого об'єкту нерухомості, який призвів до появи нового об'єкта нерухомого майна.

Отже, залежно від виду поліпшення експлуатаційних показників об'єкта реконструкції будівництво поділяється на перепланування та переобладнання. Метою яких є модернізація конструкцій будівель (споруд), покращення їх планування, які супроводжуються зміною будівельних габаритів об'єкта.

Починаючи з 2016 року зазначені дії не є самочинним будівництвом в розумінні ч. 1 ст. 376 Цивільний кодекс України [3], а саме житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту. Адже 28 грудня 2016 р. з Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків [4] виключено норму щодо необхідності отримання від Державної архітектурно-будівельної інспекції України дозволу на переобладнання і перепланування житлових і підсобних приміщень у житлових будинках і гуртожитках у тому випадку, коли такі роботи не передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування.

Аналіз нормативно-правових актів дозволяє зробити висновок, що дозвіл на будівництво не потрібен, по-перше, якщо роботи з реконструкції об'єкта нерухомості не зачіпають конструктивних та інших характеристик надійності та безпечності будов; по-друге, якщо будівельні роботи не тягнуть за собою зміну зовнішнього архітектурного вигляду окремого об'єкту нерухомості, і по-третє, якщо виконані роботи з переобладнання і перепланування не передбачають втручання в несучі конструкції або інженерні системи загального користування.

Тому в даному випадку, власники або наймачі (за погодженням з власником) квартир та кімнат в гуртожитках не зобов'язані звертатися за дозвільними документами.

Разом з тим, судова практика має у своєму арсеналі судові рішення, в яких йдеться про самочинну реконструкції об'єкта нерухомості, тобто таку, що потребує отримання відповідних дозволів. Зокрема, мова йде не про знесення/перестановку стін, а про втручання в несучі конструкції шляхом замурування вхідних дверей чи створення на їх місці віконних блоків, в результаті чого через об'єднання з'являється новий об'єкт нерухомості, а суди навмисне ігнорують факт самочинного об'єднання двох чи більше об'єктів, які зареєстровані як окремі об'єкти спірного нерухомого майна, акцентуючи увагу лише на їх фактичному об'єднанні в єдине житлове приміщення, яким користується одна особа (цивільна справа № 676/4876/17), аргументуючи своє рішення тим, що квартир фактично не існує. Хоча, насправді, вони існують і фактично, і юридично як два самостійні об'єкти нерухомості (даний факт легко підтверджується технічними та юридичними документами).

На підтвердження того, що вчинені дії є самочинною реконструкцією свідчать норми п. 8.3 ДБН В.3.2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», а саме реконструкція житлових будинків може здійснюватися: зі збереженням існуючої кількості і типів квартир на поверххах. При цьому можлива міжквартирна трансформація за рахунок об'єднання квартир, розташованих як на одному поверсі, так і на суміжних поверххах (по горизонталі і вертикалі). При об'єднанні квартир по горизонталі і вертикалі допускається улаштовувати додаткові прорізи і отвори в несучих стінах, перекриттях (надпідвальних, міжповерхових, горищних) і залізобетонних діафрагмах тільки за результатами розрахунків міцності і деформацій і, як правило, з підсиленням (п. 8.5) [2].

Отже, в даному випадку має місце перепланування, яке, відповідно до Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій [6], направлене на поліпшення експлуатаційних показників об'єкта реконструкції шляхом перенесення та розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів тощо.

Так, відповідно до п. 1.4.1. Переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень дозволяється робити після одержання дозволу виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів відповідно до законодавства. Перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що погіршує умови експлуатації і проживання всіх або окремих громадян у будинку або квартирі, не допускається.

Таким чином, вищенаведене доводить, що вчинені дії спрямовані на зміну параметрів об'єкта капітального будівництва, які беззаперечно здійснюються на підставі затвердженої та погодженої в установленому порядку проектно-кошторисної документації, в обов'язковій відповідності державним будівельним

нормам та правилам. Зокрема, при розробленні конструктивних рішень для реконструкції і капітального ремонту житлових будинків необхідно керуватися ВСН 62, СНиП 2.03.01, СНиП-II-22, СНиП II-23, СНиП II-25, СНиП 2.02.03, ДБН В.2.6-31, ДБН В.1.2-2, ДБН В.2.1-10, ДБН В.2.2-17, ДБН В.2.6-14, ДБН В.2.2-15, ДБН В. 1.1-7, ДСТУ Б.В.2.5-33 і цими Нормами.

Відповідно до п. 9.6 ДБН В.3.2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» [2], при проектуванні реконструкції і капітального ремонту житлових будинків або їх частин повинні бути враховані результати інженерно-геологічних вишукувань і обстежень технічного стану конструкцій. При цьому конструктивні системи повинні бути запроектовані з урахуванням вимог ДБН В.1.2-14. Для розроблення конструктивних рішень висновки про технічний стан несучих конструкцій за матеріалами обстежень є обов'язковим.

Разом з тим, суди погоджуються, що дії є такими, що порушують права інших осіб, у зв'язку з чим суди першої та апеляційної інстанцій зобов'язують особу усунути перешкоди у користуванні майном. Однак, судами не досліджується той факт, що самочинні дії щодо позбавлення права користування частиною власності, внаслідок фактичного об'єднання, можуть бути вчинені з метою приховати факт перепланування двох квартир. Тим самим порушуючи права однієї особи як іншого співвласника відповідно до вимог ст. 369 Цивільного кодексу України, співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом.

Список бібліографічних посилань

1. Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів : наказ М-ва регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45. *Офіційний вісник України*. 2011. № 43. Ст. 26.

2. Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт : ДБН В.3.2-2009 від 22.07.2009 № 295 // Державні будівельні норми України : сайт. URL: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-333> (дата звернення: 10.04.2019).

3. Цивільний кодекс України : закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.

4. Про внесення змін до Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків : постанова Кабінету Міністрів України від 28.12.2016 № 1024. *Офіційний вісник України*. 2017. № 4. Ст. 423.

5. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій : наказ Держ. комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76. *Офіційний вісник України*. 2005. № 35. Ст. 285.

Одержано 13.04.2019