



Державна реєстрація права власності на самочинно збудований закінчений будівництвом об'єкт, право власності на який визнано на підставі рішення суду



Трапляються випадки, коли житлові будинки, будівлі та споруди будуються з нехтуванням правил здійснення будівництва та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, зокрема:

- ❌ будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети;
- ❌ будуються без належного дозволу;
- ❌ будуються без належно затвердженого проекту;
- ❌ будуються з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Такі об'єкти мають статус **самочинно збудованих**, що призводить до певних негативних правових наслідків, зокрема, неможливості набуття права власності на такі об'єкти, а також можливості їх знесення.




Закон допускає визнання у судовому порядку права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за:

- ✓ особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети. Умовою є отримання особою земельної ділянки під уже збудоване нерухоме майно;
- ✓ власником (користувачем) земельної ділянки – щодо нерухомого майна, яке самочинно збудоване на ній. Умовою є відсутність порушень прав інших осіб.



Слід враховувати, що постановлення судом відповідного рішення **не надає** забудовнику переваг під час державної реєстрації права власності на такий об'єкт порівняно з іншими суб'єктами, які реєструють право власності на новозбудований чи реконструйований об'єкт нерухомого майна.



Які документи подаються для державної реєстрації?

Для державної реєстрації права власності на самочинно збудований закінчений будівництвом об'єкт, право власності на який визнано судом, подаються документи, що передбачені для державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна, а саме:

документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (за винятком, випадків реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів);

технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

Якщо майно набувається у спільну часткову власність додатково подається письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна.

У разі здійснення будівництва в результаті спільної діяльності також має подаватися договір про спільну діяльність або договір простого товариства.

Присвоєння адреси самочинно збудованим об'єктам, на які визнано право власності за рішенням суду, здійснюється після прийняття в експлуатацію таких об'єктів.



Документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси, не вимагається у разі, коли:

✓ державна реєстрація права власності проводиться на індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок, збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У такому разі заявник в поданій заяві обов'язково зазначає відомості про кадастровий номер відповідної земельної ділянки, за яким державним реєстратором отримуються відомості Державного земельного кадастру з метою встановлення місця розташування земельної ділянки, на якій споруджено відповідний об'єкт, для подальшого відображення таких відомостей як адреси об'єкта нерухомого майна;

✓ адреса отримана під час реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна та зазначена в документі, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. У такому разі державний реєстратор відповідно до зазначених заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що згідно з вимогами законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє відсутність суперечностей між заявленою адресою та відомостями, що містяться в Єдиному реєстрі документів.