pro-sud-123.ru

Кубанское агентство судебной информации Pro-Sud-123.ru:
Юридический сетевой электронный научный журнал. 2021. № 1 (12).

ISSN: 2542 – 2014 https://doi.org/10.5281/zenodo.5037874

УДК 347

Киселева Кристина Эдуардовна

кандидат юридических наук, доцент кафедры

гражданского процесса и международного права,

Кубанский государственный университет

ORCID ID: https://orcid.org/0000-0003-1232-8700

Метельков Виталий Николаевич

магистрант юридического факультета им. А. А. Хмырова,

Кубанский государственный университет

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

Features of the legal regime of authorized construction

Аннотация: в данной статье на основе действующего российского законодательства и судебной практики рассматриваются особенности правового режима самовольной постройки как способа приобретения права собственности.

Ключевые слова: самовольная постройка, недвижимость, право собственности, снос самовольной постройки.

© Киселева К. Э., Метельков В.Н. 2021.

***Abstract**:* this article, on the basis of the current Russian legislation and judicial practice, examines the peculiarities of the legal regime of unauthorized construction as a way of acquiring property rights.

Key words: unauthorized building, real estate, ownership, demolition of unauthorized building.

В последние несколько лет государство стало активно вести борьбу с самовольно возводимыми строениями. При этом, представляется, что для того, чтобы такую борьбу вести необходимо четко представлять какие угрозы несет самовольное строительство.

Самовольная постройка представляет собой гражданско - правовой субинститут института права собственности. Согласно ст. 222 ГК РФ[1] под самовольной постройкой понимается недвижимость (здание, сооружение, другое строение), созданная на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо созданная без получения на это необходимых согласований, либо созданная с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Также, самовольной постройкой признается самовольно реконструированное недвижимое имущество, т.к. в результате этого фактически возникает новый объект права собственности. Суд обязывает лицо, осуществившее самовольную реконструкцию недвижимого имущества, осуществить снос такого имущества, если установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до реконструкции[2].

В законодательстве сказано, что лицо, осуществившее самовольную

---

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (Часть первая) (ред. от 09 марта 2021г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

[2] О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22: в ред. от 23 июня 2015г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

постройку, не приобретает на нее права собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки (п. 2 ст. 222 ГК РФ).

Самовольно возведенная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие нормам, установленным законом. Данное обстоятельство связано с защитой прав других лиц. В частности, имущественных (право собственности на движимые и недвижимые вещи) и личных неимущественных (жизнь, здоровье, безопасность) прав граждан. Это так называемое, предупреждение государством возможного причинения вреда[3].

Следует заметить, что в 2015 году[4] внесены значительные коррективы в механизм сноса самовольных построек. Изменения коснулись как гражданского, так и градостроительного законодательства. При этом, новеллой, которая заставила полностью переосмыслить ранее названную систему, стал механизм, позволяющий принимать решение о сносе самовольной постройки во внесудебном (административном) порядке.

Инициативная группа депутатов обратилась в Конституционный Суд Российской Федерации с запросом о проверки на конституционность вновь принятых норм (в части административного порядке принятия решения о сносе самовольной постройки).

Конституционный Суд РФ своим Определением от 27 сентября 2016 года № 1748-О отказал в принятии к рассмотрению запроса, указав на то, что в аспекте, указанном в запросе, правовое регулирование не может рассматриваться как нарушающее чьи-либо конституционные права[5].

---

[3] Гуляев А.Д. Самовольная постройка в системе способов приобретения права собственности // Проблемы и перспективы становления гражданско-правового общества. Сборник статей Международной научно-практической конференции. 2020. С. 18.

[4] О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 258-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4384.

[5] Определение Конституционного Суда РФ от 27.09.2016 № 1748-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской

В 2018 году также вносились изменения в ГК РФ и ГрК РФ по вопросам правового регулирования самовольного строительства, однако они уже касались условий, при наличии которых строение может быть признано самовольной постройкой[6].

Возводимое здание и / или сооружение должно соответствовать общим требованиям безопасности:

- требованиям механической безопасности;

- требованиям пожарной безопасности;

- требованиям безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;

- требованиям безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;

- требованиям безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;

- требованиям доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;

- требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений;

- требованиям безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Необходимо также отметить тот факт, что основным документом, разрешающим строительство является – разрешение на строительство, выдаваемое в порядке, предусмотренном ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации[7].

Состояние, когда объект недвижимости фактически создан, а право собственности на него не возникло, не отвечает принципу определенности.

Федерации. URL: https://legalacts.ru/doc/opredelenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-27092016-n/ (дата обращения: 27.04.2021).

[6] О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» Федеральный закон от 3 авг. 2018 г. № 339-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 06.08.2018. № 32 (Часть II). Ст. 5132.

[7] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 30 дек. 2020г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 16.

Правовое положение объекта и субъекта права собственности на недвижимое имущество в данном случае является неустойчивым. Возникшая ситуация требует разрешения. И закон предусматривает два пути разрешения данной проблемы:

- признание права собственности за субъектом, осуществившим самовольное строительство;

- признание самовольно возведенного объекта незаконным и принятие решения о сносе такого строения.

Итак, самовольная постройка – это всегда объект, обладающий признаками недвижимого имущества. Самовольное строительство – это правонарушение, санкцией за которое является возложение обязанности по снесению объекта за счет лица, которое его возвел.

Эксперты отмечают, что более 80 % нарушений при возведении таких объектов связаны с нарушениями правил землепользования застройки (например, когда на земельном участке, отведенном для индивидуального жилого строительства, строится многоквартирный дом). На самовольную постройку не распространяются нормы, касающиеся приобретательной давности, а на иске о ее сносе нормы об исковой давности.

Решение о сносе самовольной постройки принимается судом или органом местного самоуправления, в случаях предусмотренных п. 4 ст. 222 ГК РФ.

В отдельных случаях право собственности на самовольную постройку может быть признано судом или в ином установленном законом порядке (легализация самовольной постройки), однако, для этого необходимо соблюдение одновременно нескольких условий.

Согласно российскому законодательству, правовая база возникновения права собственности на новые постройки — это так называемые «юридические факты», или «конкретные жизненные обстоятельства, с которыми нормы права связывают возникновение, изменение или прекращение правоотношений».

Существуют четыре таких факта, наличие которых дает любым лицам в РФ право стать собственником нового объекта недвижимости:

- собственноручное, как застройщик, заказчик, оплативший строительство, создание этого недвижимого объекта;

- разрешение на строительство. Наличие документа, разрешающего именно это строительство именно в этом месте;

- оформленный акт о приемке этого объекта государственно приемной комиссией. Этот документ должен быть соответствующим образом подписан и утвержден;

- регистрация права собственности на постройку, которая была проведена в соответствии с правилами государственной регистрации права собственности[8].

Самовольная постройка также может быть признана за каким-либо гражданином или юридическим лицом в том случае, если он имеет право на использование земли, которая стала площадкой строительства. Эти права – либо право собственности на землю, либо право бессрочного постоянного пользования земельным участком, либо право пожизненно наследуемого владения.

При наличии одного из типов таких прав это лицо, которое само не занималось строительством, может получить право собственности на самовольную постройку, если возместит застройщику все расходы, связанные со строительством, которые застройщик сможет документально подтвердить[9].

То есть, для признания права собственности на самовольную постройку необходимо:

- обладание правами на земельный участок, где была осуществлена самовольная постройка;

---

[8] Бетхер В.А., Невзгодина Е.Л. Варианты легализации самовольной постройки в законе, теории, практике и проекте Гражданского кодекса Российской Федерации // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 10. С. 53-57.

[9] Соломатина Ю.В. Актуальные вопросы признания права собственности на самовольное строительство // Конкурс молодых ученых. Сборник статей Международного научно-исследовательского конкурса. 2020. С. 188.

- соответствие самовольной постройки, на день обращение в судебный орган, обязательным требованиям, установленным законом;

- отсутствие нарушений законных прав и интересов третьих лиц;

- отсутствие состояния создающего угрозу безопасности, жизни и здоровью граждан.

Несоблюдение хотя бы одного из условий, необходимых для признания права собственности на самовольную постройку является поводом для ее сноса.

Так, например, требования органа местного самоуправления к собственнику земельного участка о сносе самовольной постройки подлежат удовлетворению, если возведение объекта осуществляется в отсутствие разрешения на строительство и эксплуатация данного здания представляет угрозу для здоровья и жизни граждан[10].

Следует отметит, что принятие Федерального закона от 03.08. 2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[11] породило общественный резонанс. Поэтому, Минстрой России еще до вступления его в силу дал разъяснения и указал на то, что Законом № 339-ФЗ предусматривается возмещение убытков собственников земельных участков и объектов недвижимости, если эти объекты возведены до вступления в силу изменений в ГК РФ, которые расположены в зонах с особыми условиями использования[12].

---

[10] Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 8.

[11] Федеральный закон от 03.08.2018 № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 06.08.2018. № 32 (Часть II). Ст. 5132.

[12] Разъяснения Минстроя России «По федеральному закону от 28 ноября 2015 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в статьи 48 и 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. URL: http://www.minstroyrf.ru (дата обращения: 27.04.2021).

Отдельно хочется обратить внимание на то, что сегодня Минстрой России с целью придания справедливости механизму принятия решения о сносе самовольной постройки активно выступает за то, чтобы в законодательстве были отдельно прописаны нормы по типам строений (по жилым постройка отдельно, по коммерческим – отдельно).

Несмотря на четкость критериев отнесения объектов к самовольным, на практике нередко возникают пограничные ситуации, в которых определение постройки как самовольной не является столь однозначным.

Наибольшую сложность представляет разграничение случаев проведения без разрешения реконструкции объектов капитального строительства и других изменений здания, не требующих разрешения на строительство.

Современное гражданское законодательство не распространяется на положения о самовольном строительстве в случаях капитального ремонта, перепланировки, реконструкции (переоборудования), в результате которых не был создан новый объект.

Другими словами, даже если объект был переоборудован или перепланирован без получения разрешений, такой объект нельзя считать несанкционированным.

При квалификации самовольной постройки в качестве таковой необходимо обратить внимание на следующие моменты:

1) согласие смежных землепользователей на строительство без соблюдения минимальных отступов от границ их земельных участков не порождает возможности признания права собственности на самовольную постройку[13];

2) объект, размещенный полностью или частично за пределами красных линий, всегда должен квалифицировать как самовольная постройка.

---

[13] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17.02.2015 № 18-КГ14-200 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=422015#06297385144330716 (дата обращения: 27.04.2021).

Данное условие с точки зрения законодательной техники построения норм небезупречно.

Так, на первый взгляд логично, что, если к моменту строительства разрешенное использование земельного участка было, к примеру, под строительство индивидуального жилья, а к его окончанию разрешалось и многоэтажное строительство, т.е. изменился вид разрешенного использования земельного участка, признак самовольной постройки для возведенного многоквартирного дома - нарушение разрешенного использования земельного участка не является актуальным, т.е. по такому признаку объект недвижимости не может быть отнесен к самовольной постройке.

Но проблемным является установление даты начала возведения самовольной постройки и что считать началом, и не бесспорным остается момент определения даты выявления самовольной постройки.

Представляется, что объект должен иметь вышеуказанные признаки самовольной постройки не столько к моменту выявления, сколько к моменту рассмотрения и принятия уполномоченным органом решения о сносе.

В правоприменительной практике является спорным вопрос: может ли быть признано право собственности на самовольную постройку за лицами, не являющимися собственниками земельного участка. Представляется, что право собственности на самовольную постройку может быть признано только собственниками земельного участка и за лицами, у которых он находится на праве пожизненного наследуемом владении и постоянном (бессрочном) пользовании. Арендаторы не могут узаконить самовольную постройку, хотя в России до 2006 года существовала практика признания арендатора субъектом права легализации самовольной постройки[14].

Далее необходимо рассмотреть основные тенденции, преобладающие в судебной практике последних лет по делам о самовольном строительстве.

Во-первых, суды в основном остаются на позиции, согласно которой иск

---

[14] Постановление ВАС РФ от 27.02.2006 г. № 13460/05 // Вестник ВАС РФ. 2006. № 7.

о признании права собственности на самовольную постройку может быть удовлетворен, только если своевременно поданы заявление о выдаче разрешения и необходимые документы.

Во-вторых, большое значение в судебной практике придается назначению самовольной постройки. Так, суды склонны к признанию права собственности на самовольную постройку, если спор касается объекта социального или религиозного назначения.

В-третьих, возведение объекта, являющегося самовольной постройкой, не влечет приобретения права собственности на этот объект, вне зависимости от произведенной процедуры государственной регистрации.

В-четвертых, при подаче в суды исковых заявлений, содержащих требования о признании права собственности на недвижимое имущество, связанного с последующей регистрацией этого права, должна уплачиваться государственная пошлина в размере, установленном подп. 1 п. 1 статьи 339.13 НК РФ в зависимости от стоимости имущества как при подаче искового заявления имущественного характера, подлежащего оценке[15].

Несмотря на сложный порядок признания права собственности на самовольную постройку данный способ применяется достаточно часто, поскольку объекту данного права свойственны специфические, присущие только ему черты.

Так, в порядке искового производства, судами общей юрисдикции по первой инстанции в 2015 году было рассмотрено – 8 283 дела, 2016 году – 14 357 дел, в 2017 году –24 484 дела, в 2018 году – 28 826 дел, за первое полугодие 2019 года – 13 855 дел по спорам, связанным с самовольной постройкой[16].

Итак, решение проблем правового регулирования самовольного строительства будет возможным там и тогда, когда будет четкое понимание

---

[15] Минина А.А., Маллакурбанов Р.З. Особенности правового режима самовольной постройки // Современная наука: ключевые проблемы и инновационные разработки. Материалы II всероссийской научно-практической конференции. Ставрополь, 2020. С. 67.

[16] Данные судебной статистики [Электронный ресурс] // Судебный департамент при Верховном Суде Российской Федерации. URL: http: // www.cdep.ru / index.php?id=79 (дата обращения: 17.04.2021).

какие именно нормативные предписания, нарушаются виновными лицами.

В заключение необходимо отметить, что однозначному пониманию, единообразному применению и соответствию правовых норм конституционным требованиям определенности будет способствовать внесение следующих дополнений в п. 1 ст. 222 ГК РФ. Выражение в абзаце первом названного пункта, посвященное признакам самовольной постройки, которые должны быть «действующими на дату выявления самовольной постройки», необходимо дополнить словами «и / или на дату принятия уполномоченным органом решения о сносе».

Список цитируемой литературы

1. Бетхер В. А., Невзгодина Е. Л. Варианты легализации самовольной постройки в законе, теории, практике и проекте Гражданского кодекса Российской Федерации // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 10.
2. Гуляев А. Д. Самовольная постройка в системе способов приобретения права собственности // Проблемы и перспективы становления гражданско-правового общества. Сборник статей Международной научно-практической конференции. 2020.
3. Минина А. А., Маллакурбанов Р. З. Особенности правового режима самовольной постройки // Современная наука: ключевые проблемы и инновационные разработки. Материалы II всероссийской научно-практической конференции. Ставрополь, 2020.
4. Соломатина Ю. В. Актуальные вопросы признания права собственности на самовольное строительство // Конкурс молодых ученых. Сборник статей Международного научно-исследовательского конкурса. 2020.