

Гаспарян Р. А.

*магистрант 2 курса юридического факультета Сочинского филиала
ВГУЮ (РПА Минюста России) г. Сочи*

. О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ЛЕГАЛИЗАЦИИ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ ВО ВНЕСУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

Аннотация. В статье анализируются положения гражданского законодательства, посвященные возможности признания права собственности на самовольную постройку во внесудебном порядке. Делается вывод о том, что до настоящего времени, иной (внесудебный) порядок легализации самовольных построек законодателем не установлен.

Ключевые слова: самовольная постройка, право собственности, легализация, «иной порядок», внесудебный порядок.

Gasparyan R. A.,

*2nd year Master's student at the Law Faculty of the Sochi Branch
VSU (RPA of the Ministry of Justice of Russia) Sochi*

ON SOME ISSUES OF THE LEGALIZATION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION OUT OF COURT

Annotation. The article analyzes the provisions of civil legislation on the possibility of recognizing ownership of an unauthorized building in an extrajudicial manner. It is concluded that to date, the legislator has not established any other (non-judicial) procedure for the legalization of unauthorized buildings.

Keywords: unauthorized construction, property rights, legalization, "other order", extra-judicial order.

В п. 3 ст. 222 ГК РФ содержатся положения, допускающие возможность установления права собственности на самовольную постройку. В том числе п. 3 ст. 222 ГК РФ устанавливает два пути легализации самовольной постройки: судебный порядок и иной порядок, установленный законом [1].

Совершенно справедливо Н.Н. Далбаева [7, с. 138] и В.А. Бетхер [5, с. 140] отмечают в своих работах, что законодатель, указывая на «иной порядок» (внесудебный) не указывает орган, в который необходимо обращаться, а также отсутствует ссылка на нормативно-правовой акт,

регулирующий иной механизм признания права собственности на самовольную постройку.

Под внесудебным порядком А.Н. Маленков [9, с. 18] и Р. Сайфуллина [10, с. 63] предлагают понимать введенный с 2006 года механизм «дачной амнистии» (установленный ч. 1, 2 ст.49 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [3]; п. 2, 3 ст. 3, ч. 7, 9, 11 ст. 54 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ [4]; п. 39 ст. 1, ч. 17 ст. 51, ч. 15 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ) определяющий порядок регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимости, где указывается, что граждане, обладающие титульным правом (собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании) имеют право зарегистрировать объект недвижимости на основании документов правомочия владения земельным участком.

Гражданские юристы выделяют особую группу объектов недвижимости не подпадающую под действия статьи 222 Гражданского кодекса РФ. Позиция указанных авторов неверна, на наш взгляд. Наличие регистрации недвижимого объекта не исключает наличие признаков самовольной постройки.

Следовательно, зарегистрированное строение во внесудебном (ином) порядке, обладающее признаками самовольного строительства, в судебном порядке может быть признана самовольной, что повлечет наступление правовых последствий, указанных в ст. 222 Гражданского кодекса РФ. Правовые способы признания права собственности на самовольную постройку через суд или через внесудебный (иной) порядок между собой не равны.

Таким образом, внесудебный (иной) порядок законодателем, на наш взгляд, продуман не до конца и имеет ряд проблемных моментов, требующих разрешения. Так, В. А. Бетхер и Н. Н. Далбаева предлагают в качестве внесудебного (иного) порядка легализации самовольных построек закрепить законодателю «административный порядок» и возложить функции по регистрации и проверки на наличие признаков самовольного строительства на органы, осуществляющие ввод созданных объектов недвижимости в эксплуатацию.

Д.И. Квотков считает, что принятие «решения о регистрации во внесудебном (ином) порядке должно быть возложено на органы местного самоуправления» [8, с. 88]. Согласно пп. 20 п. 1 ст. 14 Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [2], пп. 5 п.1 ст. 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ органы местного самоуправления имеют полномочия по выдачи разрешения на строительство.

Безусловно, внесудебный (иной) порядок, предусмотренный законодателем, нуждается в доработке. Поскольку уже существует сложившаяся процедура регистрации строения во внесудебном (ином) порядке через Росреестр, а орган, осуществляющий данную регистрацию, изменять нельзя [6, с. 123].

Росреестр при поступлении документов на регистрацию, направляет запрос по средствам межведомственного взаимодействия в муниципальный орган и только после получения ответа от муниципального органа осуществляет регистрацию права.

На наш взгляд, законодателю необходимо расширить список документов, необходимых для регистрации строения, путем внесения в статью 49 Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» наличие заключения эксперта об отсутствии признаков самовольного строительства.

При выявлении самовольной постройки, регистрирующий орган должен отказывать в регистрации со ссылкой на ст. 222 Гражданского кодекса РФ. Наличие экспертизы позволит исключить возможности регистрации самовольных построек без дополнительного обременения Росреестра. Сама по себе экспертиза несколько не усложняет процедуру «дачной амнистии», наоборот, выступает гарантом того, что при возникновении судебного спора у лица будут иметься на руках все доказательства, подтверждающие, что принадлежащее ему строение прошло экспертизу и соответствует всем требованиям закона.

Таким образом, во внесудебном порядке право собственности признается иным предусмотренным законодательством лицом. При этом никаких указаний на орган, регистрирующий право собственности не предусмотрено в законе. Кроме этого, для проверки условий признания права собственности на самовольную постройку необходимо проведение экспертизы (например, для установления соответствия постройки установленным требованиям).

В этой связи и учитывая практические потребности оборота, полагаем, в качестве иного порядка легализации самовольных построек в законодательстве следует закрепить административный порядок с возложением соответствующих функций на те же органы, которые вводят вновь созданные объекты недвижимости в эксплуатацию при их строительстве в законном порядке, дабы избежать ещё большей путаницы относительно полномочий и компетенции различных органов. Как представляется, такой вариант более всего соответствует существу складывающихся отношений и избавляет как суд, так и органы местного самоуправления от выполнения несвойственных им функций. При этом административный порядок должен превалировать во всех случаях, когда самовольный застройщик обладает земельным участком на каком-либо праве, допускающем такое строительство, включая право аренды.

Используемые источники

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ (Часть первая) (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
2. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. - 2003. - № 40. - ст. 3822.
3. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. - 2015. - № 29 (часть I). - Ст. 4344.
4. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ (ред. от 22.12.2020) // Собрание законодательства РФ. - 2017. - № 31 (Часть I). - ст. 4766.
5. Бетхер В.А. «Иной» порядок легализации самовольных построек: востребованная необходимость // Вестник Омского университета. Серия «Права». - 2016. - № 1 (46). - С. 140-143.
6. Ворончихин Н.А. Внесудебный порядок признания права собственности на самовольную постройку // Молодой исследователь: вызовы и перспективы. Сборник статей по материалам СХХII международной научно-практической конференции. - 2019. - С. 123-127.
7. Далбаева Н.Н. Признание права собственности на самовольную постройку // Иркутский институт (филиал) ВГУЮ РПА Минюста России. - 2017. - № 16. - С. 38-41.

8. Квотков Д.И. «Иной» (внесудебный) порядок признания права собственности на самовольную постройку // Право и экономика. - 2018. - № 12. - С. 87-90.

9. Маленков Н.А. Самовольная постройка: вопросы правового режима и права на земельный участок // Право и экономика. - 2019. - № 10. - С. 18-21.

10. Сайфуллина Р. Регистрация права на самовольные постройки // Жилищное право. - 2012. - № 6. - С. 6366.