

Гаспарян Р. А.

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

САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ: ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ

Аннотация. В статье анализируется понятие и признаки результата самовольного строительства, особенность правового режима которого проявляется в установлении права собственности на него. Автор затрагивает вопрос об определении понятия самовольной постройки через выявленные признаки, обозначенные законодателем, формулируются соответствующие выводы и предложения. Актуальность темы обусловлена сложностями в интерпретации и применении норм гражданского права к объектам самовольного строительства, а также значимостью правового регулирования в области строительства для обеспечения прав и интересов граждан и государства.

Ключевые слова: самовольная постройка, вещь, недвижимость, имущество, право собственности, собственность, правовое регулирование.

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*

UNAUTHORIZED CONSTRUCTION IN RUSSIAN CIVIL LAW: THE CONCEPT AND SIGNS

Annotation. The article analyzes the concept and signs of the result of unauthorized construction, the peculiarity of the legal regime of which is manifested in the establishment of ownership rights to it. The author raises the issue of defining the concept of unauthorized construction through the identified features identified by the legislator, and formulates relevant conclusions and proposals. The relevance of the topic is due to the difficulties in interpreting and applying the norms of civil law to unauthorized construction sites, as well as the importance of legal regulation in the field of construction to ensure the rights and interests of citizens and the state.

Keywords: unauthorized construction, thing, real estate, property, ownership, property, legal regulation.

Проблема самовольного строительства приобрела актуальность в конце 1990-х и начале 2000-х годов, особенно в таких регионах, как Республика Крым, Краснодарский край и Республика Дагестан, где большинство незаконных объектов было возведено без соответствующих разрешений. В недавнем времени мэр Сочи Алексей Копайгородский отметил, что за 2022 год выявлено 630 случаев самостроя. Эти данные подчеркивают масштаб проблемы и сложности, связанные с ее решением. Нарушения законодательства в сфере строительства не только нарушают градостроительные нормы, но также создают риски для безопасности жителей и всей инфраструктуры.

Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) определяет самовольную постройку как «здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки» (абзац 1 п. 1. ст. 222). При этом, по замыслу законодателя «здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка» не относятся к числу самовольных построек» (абзац 2 п. 1 ст. 222 ГК РФ).

Принципиально отметить, что законодатель не наделяет статусом собственника лицо, осуществившее самовольное строительство. Это значит, что указанное лицо не обладает правомочиями собственника, то есть, согласно п. 2 ст. 222 ГК РФ, не может владеть, пользоваться и распоряжаться таким объектом. Данный подход поддерживается и высшим судебным органом. Так, Конституционный суд РФ по делам об отказе в принятии к рассмотрению жалоб в отношении самовольного строительства неоднократно подчеркивал, что наделение гарантированными основным законом страны правом собственности и жилищными правами (ст. 35, ст. 40

Конституции РФ) возможно только по отношению к тому имуществу лица, принадлежность которого определяется по основаниям, предусмотренным законом, в то время как создание объектов самовольного строительства как действие имеет все признаки правонарушения, за которое установлена санкция – снос такого объекта (ст. 222 ГК РФ). Также, высший судебный орган обращает внимание на то, что норма ст. 222 ГК РФ, где отражены характерные черты объектов самовольного строительства, т. е. тех объектов, которые созданы или возведены с нарушением всех установленных требований, имеет целевую направленность, выражающуюся в закреплении правовых средств, способствующих защите субъективных прав и обеспечению баланса между публичными и частными интересами, тем самым реализуя конституционные положения (ст. 17 (ч. 3) и 55 (ч. 3) Конституции РФ) [3].

Исходя из легального определения самовольной постройки несложно установить характерные ее особенности, или признаки. К последним относится следующее. Во-первых, важное значение имеет факт предоставления земельного участка с соблюдением всех необходимых требований и процедур, на котором осуществлялось строительство. В противном случае, складывается ситуация, при которой судебный орган может отказать в признании одного из основных вещных прав на самовольную постройку. Так, исследовав все обстоятельства, суд отказал в иске, мотивировав тем, что земельный участок, в границах которого велась стройка, являлся объектом отношений, возникающих из договора аренды, который, в свою очередь, был заключен на срок, превышающий один год, и при этом не был зарегистрирован в установленном законом порядке, в то время как п. 3 ст. 222 ГК РФ указывает на возможность приобретения права собственности на объект самовольного строительства только таким лицом, которому земельный участок принадлежит на законных основаниях [7].

Во-вторых, не менее важным представляется и такой признак, как категория земельного участка, предусматривающая или не предусматривающая возможность возведения на таком участке подобного рода объектов. Говоря иначе, в процессе укрепления прав на самовольную постройку, необходимо принимать во внимание законодательные установки в отношении целевого использования земельного участка. Так, высший судебный орган, исследовав материалы дела об укреплении вещных прав на самовольную постройку, отметил, что если функциональное назначение земельного участка не подразумевает строительства на нем иных строений, кроме мало- и средне этажных, то данный факт следует рассматривать как

обстоятельство, влекущее невозможность признать право собственности на такие объекты в суде [8].

В-третьих, отсутствует необходимое и предусмотренное соответствующим законодательством разрешение на создание или возведение рассматриваемых объектов. Считаем необходимым указать, что судебная практика придерживается подхода, в соответствии с которым отсутствие обозначенного разрешения само по себе не может являться основанием для отказа в признании права собственности на объект самовольного строительства [9].

В-четвертых, самовольная стройка определенных объектов осуществлялась с нарушением градостроительного законодательства, а также соответствующих СНиПов в сфере строительства. Данная характеристика подразумевает не просто нарушение, а существенное нарушение обозначенных норм и правил, исключающее возможность возникновения вещных прав на самовольную постройку. Так, Верховный Суд РФ выразил позицию в отношении указанного вопроса, отметив, что «допущенные при возведении самовольной постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил являются основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на такую постройку, если нарушения являются существенными и неустранимыми. К существенным относятся, например, неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц» [10].

Представляется, что ключевым минусом создания или возведения объектов самовольного строительства является, в первую очередь, нарушение в процессе строительства земельного и градостроительного законодательства, а также строительных норм и правил, что отражается существенным образом на безопасности граждан, создается угроза нарушения их прав и законных интересов. К этому следует добавить, что несоблюдение обязательных нормативных правил и соответствующих процедур рассматривается как игнорирование управленческих решений соответствующих органов, что безусловно говорит о нарушении не только частных, но и общественных интересов. Таким образом, самовольное строительство затрагивает публичные интересы и представляет угрозу правам и законным интересам неопределенного круга лиц. Выражаясь иначе, создание или возведение объектов самовольного строительства представляет собой не только юридический феномен, но является и социальным явлением, которое возникает и существует на пересечении двух интересов – частного и

публичного. В первом случае, самовольное строительство проистекает в конечном счете из частных интересов лица, обладающего земельным участком на законных основаниях, во втором – такое строительство должно основываться на основаниях, требованиях и с соблюдением процедур, предусмотренных законом.

Используемые источники

1. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации : сайт. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>. – Загл. с экрана.

2. Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации: Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 // Официальный интернет-портал правовой информации: сайт. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>. – Загл. с экрана.

3. См., например: Определение Конституционного Суда РФ от 29.05.2018 № 1174-О; Определение Конституционного Суда РФ от 23.11.2017 № 2564-О // База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ»: сайт. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – Загл. с экрана.

4. Кузнецов, А. А. К вопросу о правовой природе объектов самовольного строительства / А. А. Кузнецов // Хозяйство и право. – 2022. – № 1. – С. 3–10.

5. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации: сайт. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>. – Загл. с экрана.

6. Определение Конституционного Суда РФ от 29.09.2016 № 1873-О // База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ»: сайт. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – Загл. с экрана.

7. Определение Верховного Суда РФ от 09.04.2013 № 18-КГ13-14 // База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ»: сайт. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – Загл. с экрана.

8. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.01.2015 № 18-КГ14-168 // База судебных актов, судебных

решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ»: сайт. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – Загл. с экрана.

9. Определение Конституционного Суда РФ от 27.12.2022 № 3345-О; Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».