

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра гражданского права и процесса

Заведующий кафедрой
кандидат юрид. наук, доцент
Т.В. Краснова

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистра

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

40.04.01 Юриспруденция
Магистерская программа «Гражданское и семейное право»

Выполнила работу

студентка 2 курса

очной формы обучения

Асанова Валерия Юрьевна

Научный руководитель

кандидат юрид. наук, доцент

Алексеева Екатерина Валерьевна

Рецензент

Судья гражданской коллегии Насонова Ольга Юрьевна

Ленинского районного суда г. Тюмени

Тюмень
2020

СОДЕРЖАНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О САМВОЛЬНЫХ ПОСТРОЙКАХ.....	8
1.1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О САМВОЛЬНЫХ ПОСТРОЙКАХ В РОССИИ	8
1.2. ЗАРУБЕЖНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЙКАХ	12
ГЛАВА 2 СОДЕРЖАНИЕ ПОНЯТИЯ САМВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ.....	16
2.1. ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ САМВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ.....	16
2.2 НЕКОТОРЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ	22
ГЛАВА 3 ПОСЛЕДСТВИЯ ВОЗВЕДЕНИЯ САМВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ...	31
3.1. СНОС САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ	31
3.2. ЛЕГАЛИЗАЦИЯ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ.....	40
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	50
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	53

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

РФ – Российская Федерация

ГК – Гражданский Кодекс

ГК РФ – Гражданский Кодекс Российской Федерации

ГрК РФ – Градостроительный Кодекс Российской Федерации

ЗК РФ – Земельный Кодекс Российской Федерации

ВС РФ – Верховный Суд Российской Федерации

ВАС РФ – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

КС РФ – Конституционный Российской Федерации

УК РСФСР – Уголовный Кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики

СНГ – Содружество Независимых Государств

ВЦИК – Всероссийский центральный исполнительный комитет

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Проблема распространённости такого явления как «самовольная постройка» в России стоит довольно остро. Основная их масса сосредоточена на юге – Ростов, Краснодарский край, Крым. В отношении последнего стоит учесть, что большинство строений возводились в соответствии с украинским законодательством, что требует особого регулирования в отношении этого субъекта Российской Федерации. Органы местного самоуправления утверждают, что проблема кроется в отсутствии правовых механизмов, в связи с чем легализовать постройки невозможно. С другой стороны отмечают достаточность существующих правовых механизмов, а наличие проблем связывают с нежеланием органов местного самоуправления решать проблему.

Законодатель, отмечая серьезность ситуации, говорит о необходимости принятия мер для её разрешения. Начать было решено с изучения масштабов, так в 2019 году «РосКапСтроем» совместно с Всероссийским центром национальной строительной политики начались работы по созданию реестра самовольных построек, объектами учёта в первую очередь стали многоквартирные дома, на данный момент известно лишь, что в реестре учтены около 1000 объектов.

Становление рыночной экономики в России в 90-х годах прошлого столетия дало толчок к быстрому развитию строительства, ввиду того, что существующая на тот момент материальная база не соответствовала потребностям общества. Массовое строительство объектов различного назначения в совокупности с отсутствием правовой концепции в строительной области, привели к тому, что многие созданные объекты стали самовольными постройками.

Теоретические проблемы заключаются в противоречивой природе «самовольной постройки», являясь результатом незаконной строительной деятельности, она является также и одним из объектов, в отношении которых

может возникнуть право собственности. Для эффективности применения норм в этой сфере необходимо найти баланс частных и публичных интересов. Так, ст. 222 ГК РФ неоднократно подвергалась изменениям, то в направлении либерализации, то в сторону ужесточения подхода.

Судебной практикой принято рассматривать самовольную постройку как объект недвижимости, что наделяет её высокой социальной и экономической ценностью, однако фактически изъятой из гражданского оборота. Значительные вложения в возведение такой постройки делает её снос экономически нецелесообразным, с другой стороны её сохранение нарушает как публичные интересы, так и права и законные интересы других лиц. Противоречивость интересов участников правоотношений создаёт трудности в достижении баланса.

Возведение самовольной постройки влечёт последствия в виде её сноса по общему правилу, что серьёзным образом отражается на имущественном положении их фактических владельцев, является препятствием развитию рынка недвижимости, однако законодатель оставляет возможность признания права собственности. при анализе данного правового института наблюдается отсутствие единства закона, доктрины и правоприменительной практики.

Объектом исследования являются общественные отношения, связанные с самовольным созданием объектов недвижимости.

Предметом исследования являются нормы гражданского законодательства и иных нормативно-правовых актов, регулирующие последствия самовольного строительства, а также практика их применения, включая судебную практику по соответствующей категории споров.

Целями исследования являются: изучение понятия и содержания самовольной постройки; исследование последствий её возведения; выявление и анализ проблем, возникающих в связи с осуществлении самовольного строительства в доктрине, законодательстве и правоприменении.

Для достижения цели исследования были поставлены следующие **задачи**:

- изучить историческое развитие норм гражданско-правового регулирования в сфере возведения или создания самовольных построек;
- исследовать понятие и правовую природу самовольной постройки;
- исследовать правовые последствия возведения или создания самовольной постройки;
- исследовать возможности признания права собственности на самовольную постройку.

Методологическую основу исследования составили как общенаучные так и частно-научные методы познания, такие как: диалектический метод, логический, анализ, синтез, дедукция, индукция, историко-правовой, формально-юридический, сравнительно-правовой.

А также применялись методы толкования норм права, такие как историческое, грамматическое и логическое. Применение данных методов позволяет комплексно рассмотреть объект исследования.

Теоретическую основу исследования составили труды российских учёных-цивилистов дореволюционного, советского и современного периодов, в той или иной мере обращавшихся к вопросам, рассматриваемым в данной работе, в частности: С. С. Алексеева, А. Я. Беленькой, Р. А. Валеева, В. В. Витрянского, Б. М. Гонгало, Е. А. Грызыхиной, О. В. Гумилевской, О. С. Иоффе, О. А. Красавчикова, А. В. Лисаченко, А. В. Люшня, Д. И. Мейера, Э. О. Осадченко, И. А. Покровского, М. М. Попович, А. В. Савиной, В. В. Селиванова, Е. А. Суханова, П. А. Шишканова, Г. Ф. Шершеневича и др.

Нормативно-правовой базой диссертации являются Конституция РФ, гражданское, земельное и градостроительное законодательство, иные федеральные законы и подзаконные нормативные правовые акты.

Эмпирическую материалы практики Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Структура работы. Работа состоит из введения; трёх глав: первая глава посвящена исследованию истории развития отечественного законодательства о самовольных постройках и зарубежного опыта применения норм в этой сфере; вторая глава посвящена исследованию понятия самовольной постройки, её правовой природы и распространения её правового режима на некоторые специфические объекты; в третьей главе рассматриваются последствия возведения или создания самовольной постройки; заклучения.

ГЛАВА 1 СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О САМВОЛЬНЫХ ПОСТРОЙКАХ

1.1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О САМВОЛЬНЫХ ПОСТРОЙКАХ В РОССИИ

Впервые в отечественном законодательстве термин «недвижимое имущество» появился в Указе Петра I о единонаследии 1714 г. Под «недвижимым» понимается вещь, не подлежащая перемещению, в первую очередь земля и все, что с ней неразрывно связано [Кассо, с. 122]. Впоследствии Сводом законов гражданских Российской империи было закрепило право полной собственности на землю и на все объекты, находящиеся на её поверхности [Щенникова, с. 21]. Тогда, в некоторых случаях, собственник участка мог выплатить вознаграждение застройщику, либо, если собственник не был на это согласен, строитель был обязан убрать строительный материал с его земли. В 1766 г. и в 1861 г. законодатель, в исключительных случаях, мог разрешить лицу, возведшему постройку на чужом земельном участке, выкуп земли под такой постройках у собственника земли.

Таким образом, дореволюционное законодательство, не содержало норм, непосредственно регулирующих отношения, возникающие при создании самовольной постройки. Однако тогда уже существовал прототип «градостроительных норм и правил», ограничивающих право собственника земли в интересах соседей и пожарной безопасности [Кассо, с. 78-79]. Нарушение таких предписаний каралось административным штрафом. То есть, создание самовольной постройки понималось как административное правонарушение [Оганов, с. 101].

В 1912 г. принимается Закон о праве застройки, которым был введен новый подход, предполагавший приобретение права собственности на постройку не за собственником земельного участка, а строителем по

договору о праве застройки[Синайский, с.244]. Однако, защита была направлена в большей степени на интересы собственника земли, а именно, ему предоставлялось право принудительного выкупа здания по истечении срока договора[Мовчанский, с.8].

Право застройки было в целом воспринято и после 1917 г. и присутствовало в декретах ВЦИК, а также в ГК РСФСР 1922 г. [Мовчанский, с.9-11]. Тогда же появляется обязанность застройщика соблюдать строительные, санитарные и противопожарные нормы и правила[ст. 71-84 ГК РСФСР].

В дальнейшем УК РСФСР 1926 г. вводится уголовное наказание за самовольное строительство, которое так же предполагает возложение обязанности на застройщика по сносу здания и устранению вреда, причиненного земельному участку[Мовчанский, с.14].

Впоследствии нормы, касающиеся самовольного возведения построек, всё более ужесточались. В частности, Постановлением Совнаркома РСФСР «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных посёлках», а также Указом Президиума Верховного Совета СССР «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» устанавливалась ответственность за самовольное строительство, и, в случае нарушений строительных норм и правил, следовала обязанность прекращения строительства, сноса и приведения в порядок участка своими силами и за свой счет, а также исчезло право застройки.

Появляется обязанность получения разрешения на строительство, а в отношении жилых домов наличие акта об отводе земельного участка и договора о предоставлении в бессрочное пользование для возведения объекта индивидуального жилого строительства[Маслов].

В этот период развития законодательства самовольное строительство рассматривалось как уголовное преступление, что отражало идеологию

государства того времени. Приобретение права собственности на самовольную постройку было невозможно.

ГК РСФСР 1964 г. вводится понятие самовольной постройки и устанавливаются последствия такого строительства. Закрепляется правило, что в отношении жилого дома, дачи, или их частей возведенных без получения разрешения или без утвержденного проекта либо с существенными отступлениями или грубыми нарушениями строительных норм и правил лицо, построившее его, не обладает правом распоряжения.

Среди последствий можно выделить следующие: не возникновение права собственности на объект у застройщика; обязанность сноса постройки лицом, построившим её или за его счёт; изъятие объекта судом и зачисление его в фонд Совета народных депутатов. Однако, изымая постройку, совет народных депутатов удостоверился в наличии у лиц, проживавших в ней другого жилого помещения, и если такового не обнаруживал, был обязан предоставить им другие жилище.

Постановлением Пленума Верховного Суда СССР «О судебной практике по делам о праве личной собственности на строения» от 31 июля 1962 г. устанавливалась неподведомственность судам дел этой категории. Регулированием в этой сфере занимались исполнительные комитеты Совета народных депутатов[3.4].

В этот период право собственности на самовольную постройку не могло возникнуть. Однако, проводились проверки построек на предмет санитарной и пожарной опасности, её соответствие проекту планировки города (посёлка) и т.п., и в случае, когда нарушения не были обнаружены местный исполнительный комитет Совета мог выдать разрешение на продолжение строительства или на ввод в эксплуатацию. Когда постройка возводилась впервые, на новом земельном участке также нужно было проверить наличие надлежаще оформленного договора (акта) отвода участка[Брауде, с.27]. То есть, фактически, появилась возможность приобретения права собственности на самовольную постройку. Однако,

стоит отметить, что решение принималось на усмотрение Совета, исполком не был обязан признавать права на строение, но был полномочен сделать это, также как вынести предписание о сносе или изъятии в пользу своего фонда [Брауде, с.30]. Помимо этого, УК РСФСР предусматривал уголовную ответственность за возведение самовольной постройки или пристройки [Трубников, с.17].

Также, появляются нормы о целевом использовании земли, согласно которым, пользование строением должно осуществляться в соответствии с назначением, устанавливаемым планировкой города. Вносить изменения в проект мог только Совет народных депутатов. Такие изменения могли касаться как архитектурного решения, так и внутренних планировок.

Таким образом, в этот период подход законодателя изменился, и институт самовольного строительства перекочевал из административной и уголовной сферы в гражданско-правовую среду. Статья, посвященная самовольным постройкам, находилась в главе, содержащей нормы о личной собственности, что задавало вектор развития в этом направлении и послужило предпосылкой появления ст. 222 ГК РФ именно в главе о приобретении права собственности.

Проанализировав историю развития отечественного законодательства в области самовольного строительства, можно сделать следующие выводы:

1. Дореволюционный период развития законодателем был воспринят принцип римского права – *superficies solo cedit*, также называемый «правом почвы», согласно которому владельцу земельного участка принадлежало право собственности на всё прочно связанное с его участком, хоть бы он и было построено другим лицом. И как следствие отсутствие прав у самовольного застройщика. Также данный период характеризуется появлением первых правил строительства и административной ответственности за их несоблюдение.

2. В советский период наблюдается более жёсткий подход законодателя к самовольному строительству. Законодательство того времени

выделяло гражданско-правовые последствия возведения самовольной постройки в виде невозникновения на неё права собственности, возложения обязанности по её сносу либо безвозмездное её изъятие по решению суда, а также уголовную ответственность.

1.2. ЗАРУБЕЖНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЙКАХ

При исследовании законодательства других государств, в целях развития действующего отечественного законодательства, следует сконцентрировать внимание на странах романо-германской правовой семьи, а также на странах СНГ. Так как с одной стороны Россия относится к числу государств континентального права. А другой является одной из бывших союзных республик, для которых было характерно унифицированное законодательство и его сохранение в том же виде в течение некоторого времени после распада СССР. Во всех странах бывшего Союза появилось новое законодательство, отличное от унифицированного в большей или меньшей степени, однако, имеющее много схожего с действующими российскими законами.

Начинать рассмотрение иностранного законодательства следует с римского права, ввиду того, что оно явилось основой для современного романо-германского права. Именно в нем впервые появилось деление вещей на движимые и недвижимые.

Недвижимыми вещами являлись земельные участки, недра под ними и все созданное на их поверхности, включая как естественные объекты (насаждения), так и искусственные (постройки). Все эти объекты считались неотделимыми друг от друга, поэтому не допускалось отдельное право на землю и строения на нём [Новицкий, с.148]. Несмотря на известность самовольного строительства римскому праву, его понимание было двойственно, с одной стороны оно нарушало права собственника земли, а с

другой являлось основанием приобретения им постройки [Гумилевская, с.16].

Из книги II «О вещах» Институций Гая следует, что всё построенное на земле принадлежит собственнику участка, даже если другое лицо строило для себя [Памятники римского права, с.53]. Таким образом, самовольная постройка являлась основанием приобретения права собственности, но не застройщиком, а собственником земельного участка. В этом подходе нашел отражение один из принципов римского права *superficies solo cedit* – постройка следует судьбе земельного участка.

Однако, института самовольной постройки как такового тогда не существовало, тем не менее имело место приобретение право собственности в следствие возведения постройки на чужой земле.

В дальнейшем, начиная с XII в. страны Европы активно изучают римское право и перенимают его принципы при создании национального законодательства [Новицкий, с.11]. Не стал исключением и вышеуказанный принцип главенства земельного участка над строением, который нашел отражение, в частности, во Французском ГК, Германском гражданском уложении, ГК Квебека, анго-американских судебных прецедентах и т.д. [Василев, Комаров, с. 11].

Вышеуказанными источниками правового регулирования рассматриваются случаи создания постройки на своем участке из чужого материала, а также строительство на чужом участке собственником материала, что происходит при выполнении подрядных работ. После выполнения работ построенное переходит в собственность хозяина участка, а строителям возмещаются, связанные со строительством, затраты [Василев, Комаров с. 362].

В законодательстве других европейских стран содержатся аналогичные правовые институты (ГК Венгрии, ГК Чехии), однако отражают более либеральный подход. Например, названные законы позволяют самовольному

застройщику в случае, когда стоимость постройки выше стоимости земельного участка, выкупить землю.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в зарубежных странах, в силу воспринятого принципа римского права «*superficies solo cedit*» приобретение права собственности на самовольную постройку возможно не только собственником земли, но и, за редким исключением, застройщиком.

Говоря о праве бывших союзных республик, нельзя не вспомнить о том, что странами СНГ в 1994-1995 гг. был создан Научно-консультативный центр частного права СНГ, которым и был подготовлен проект модели ГК для стран СНГ [ГК.Модель. Рекомендательный законодательный акт СНГ]. Эта модель послужила основой в создании гражданских кодексов ряду стран СНГ, а именно: России, Белоруссии, Казахстане, Армении, Кыргызстане, Узбекистане, Таджикистане, а также Украине. Таким образом, в праве названных государств есть много схожего, однако в силу самостоятельного и независимого развития законодательство претерпевало изменения.

Гражданские кодексы вышеуказанных государств содержат в целом аналогичное ГК РФ понятие «самовольной постройки». Здесь выделяется положения ГК Республики Беларусь и ГК Украины, которыми дается определение «самовольного строительства» как деятельности по созданию объекта недвижимости с определенными нарушениями [ГК Республики Беларусь]. Такой подход, кажется более правильным, поскольку говоря о «самовольной постройке» как о нарушении мы подразумеваем под этим деятельность направленную на её создание, а именно «самовольное строительство».

Также, аналогично Российскому ГК, законодательством стран СНГ объекты самовольного строительства изъяты из оборота, кроме ГК Армении, не обязывающего сносить такую постройку. Среди отличий можно выделить указание на судебной порядок сноса установленный ГК Белоруссии, ГК Кыргызстана и ГК Узбекистана, другие ГК не дают ответа на этот вопрос.

В отношении легализации самовольных построек всеми рассматриваемыми ГК предусматривается возможность признания прав на возведенный объект за застройщиком, вопреки принципу «*superficies solo cedit*» распространенному в континентальном праве. Некоторые ГК ставят приоритетом интересы застройщика, вне зависимости от наличия у него прав на земельный участок, на котором возводиться здание, сооружение (ГК Казахстана, ГК Кыргызстана, ГК Таджикистана, ГК Украины), другие связывают возникновение прав на постройку с наличием каких-либо вещных прав на земельный участок (ГК РФ, ГК Республики Беларусь, ГК Армении), а некоторыми собственник земли даже не упоминается (ГК Армении).

Так, из анализа законодательства в сфере самовольного строительства в зарубежных странах, можно сделать следующие выводы:

1. В законодательстве европейских стран и стран бывшего СССР имеются принципиальные различия, в то время, когда страны континентального права защищают интересы собственника земельного участка, страны постсоветского пространства отдают приоритет интересам самовольного застройщика.

2. Законодательство стран СНГ имеют высокую степень схожести, однако среди отличий, заслуживающим внимания можно назвать нормы ГК Республики Беларусь и ГК Украины, содержащие понятие «самовольное строительство» наиболее полно регламентирующее исследуемый институт.

ГЛАВА 2 СОДЕРЖАНИЕ ПОНЯТИЯ САМВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

2.1. ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ САМВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

Сложность в понимании данного понятия представляет двойственность природы самовольной постройки, позволяющей рассматривать её возведение и как нарушение, и как первичный способ приобретения права собственности. Институт самовольного строительства стоит на стыке различных правоотношений, среди которых можно выделить такие как: административные, связанные с совершением административного нарушения (несоблюдение строительных норм и правил, отсутствие разрешительной документации), частные, связанные с нарушением частного права и отношения, связанные с получением права собственности (либо компенсации) на возведенный объект [Скловский, с.44].

Согласно ст. 263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка. Лица, обладающее иными вещными правами на земельный участок осуществляют его застройку на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником. Помимо этого, в силу ч. 2 ст. 36 Конституции РФ владелец земельного участка обязан не наносить ущерба окружающей среде и не нарушать прав и законных интересов иных лиц.

По общему правилу собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Однако из этого правила есть исключения, в частности самовольное строительство не порождает права собственности на возведённый объект.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые 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 возведённые 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.

Приведённым легальным определением закреплён перечень объектов, которые могут быть признаны самовольной постройкой, а именно «здание», «сооружение» и «иное строение». Однако, значения этих терминов ни ГК РФ, ни ЗК РФ, ни ГрК РФ не раскрывают, однако ст. 1 ГрК РФ даёт определение «объекта капитального строительства», в соответствии с которым к нему относятся здание, строение, сооружение, объекты, объекты незавершенного строительства, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка. «Объект капитального строительства» и «недвижимая вещь» не тождественны друг другу, но, по сути, представляют две точки зрения на одну категорию объектов, но с позиций публичного (применяется в сфере строительства и ремонта) и частного права (применяется в сфере вещного права) соответственно. В связи с тем, что у «объекта капитального строительства» высок шанс стать «недвижимой вещью» после его возведения, можно сделать вывод о том, что «здание», «сооружение» и «строение», а вместе с ними и «самовольная постройка», обладают признаками недвижимой вещи. Этот вывод

подтверждается также п. 29 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», который относит самовольную постройку к объектам недвижимости.

Дефиниции «здания» и «сооружения» содержатся в статье 2 «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ, оба они являются результатами строительства. Основным их отличием является то, что здание представляет собой систему, состоящую из помещений, имеющую инженерно-технические сети, и предназначено для проживания или длительного нахождения людей и содержания животных; в то время как сооружения предназначены для выполнения производственных процессов и временного пребывания или перемещения людей. Такое понимание является традиционным и принятым в науке [Гумилевская, с.60].

Рассматривая понятие «строения», одни авторы отмечали его как пережиток советского прошлого, когда данный термин был наиболее употребляем, при том, был весьма абстрактным и означал любой возведенный объект капитального и некапитального строительства и соответственно мог распространяться как на недвижимые вещи, так и на движимые, а пришедшие ему на смену «здания и сооружения» более конкретизированы и современны [Кузьмина, с.10]. Другие указывают на традиционное понимание понятия «строение» как «здания» и «сооружения», представляющего собой объект материального мира, имеющий прочную «юридическую» и «физическую» связь с земельным участком, на котором он возведен.

Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод о том, что термин «строение» является родовым понятием «здание» и «сооружение», при этом нет единой точки зрения на то, что следует под ним понимать. Отсутствие законодательно установленного определения «строения», а также его отсутствие в ст. 130 ГК РФ, позволяет говорить о его избыточности.

Относя самовольную постройку к объектам недвижимости, необходимо обозначить признаки недвижимой вещи. Главенствующим признаком является, бесспорно, прочная связь с землей, предполагающая невозможность перемещения объекта без причинения ему несоразмерного ущерба. Однако в науке предлагаются и другие отличительные признаки, такие как: пространственная индивидуальность и непотребляемость [Некрестьянов, с.163-164].

Пространственная индивидуальность представляет собой набор характеристик, присущих конкретному объекту, изменение которых, влечет прекращение его существования и создание нового.

Непотребляемость подразумевает статичность объекта, его характеристик, их сохранение в течение длительного времени.

Рассмотрим признаки самовольной постройки, закрепленные непосредственно в ст. 222 ГК РФ, наличие хотя бы одного из них у созданного объекта строительства влечет признание постройки самовольной, к таковым относятся возведение объекта:

1. На земельных участках, не предоставленных в установленном порядке. Частно-правовое основание, базирующееся на ст. 263 и ст. 264 ГК РФ, и допускающее осуществление строительства на земельном участке только собственником или иными законными владельцами, которым участок предоставлен для этих целей;

2. Без получения необходимых разрешений и согласований на строительство. Разрешение на строительство представляет собой акт, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленных градостроительным регламентом, проектам планировки территории и проектам ее межевания, а также подтверждает допустимость строительства объекта в соответствии разрешенным использованием и установленными в отношении него ограничениями;

3. На земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем такого объекта. Собственник земельного

участка обязан соблюдать правила действующие в отношении его участка в соответствии с целевым назначением такого участка. Разрешенное использование участка устанавливается индивидуально в соответствии с зонированием территорий;

4. С нарушением градостроительных и строительных норм и правил. То есть в случаях, когда разрешительная документация хоть и была получена, требования, предъявленные к строительству, не были соблюдены.

Последними изменениями ст. 222 была дополнена двумя исключениями, когда, несмотря на наличие признаков самовольной постройки, возведенный объект не является таковым, а именно:

1. Ситуация, когда требования о получении необходимых разрешений и согласований, градостроительные нормы и правила, разрешенное использование земельного участка установлены на дату возведения и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. То есть, установлены правила о действии во времени. Такой подход должен защитить застройщиков от признания, возводимого ими объекта самовольной постройкой по причинам установления требований о получении дополнительных разрешений, согласований, а также по причине изменения градостроительных норм и правил, когда объект уже построен.

Ранее судами применялись градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей на момент возведения самовольной постройки [3.6]. Таким образом, сложившаяся судебная практика нашла своё отражение в законе.

Однако, следует иметь в виду, что с момента выявления самовольной постройки приводить в соответствие с установленными требованиями допустимо только непосредственно саму постройку, но не нормы и правила действующие в отношении её.

2. В случаях нарушения установленных ограничений использования земельного участка, когда собственник не знал и не мог знать о действии таких ограничений. Этим дополнением законодатель вносит фигуру

«добросовестного создателя самовольной постройки». Это относится в первую очередь к случаям, когда гражданин действовал добросовестно, получил все необходимые разрешения, однако в ЕГРН отсутствовали сведения о зоне с особыми условиями.

Такой подход является отражением судебной практики, в частности определением КС РФ от 03.07.2007 № 595-О-П обращалось внимание на наличие вины при самовольном строительстве. Так же судами отмечалось, что отмена правоустанавливающих или разрешительных документов, на основании которых осуществлялось строительство, не позволяет рассматривать постройку в качестве самовольной [3.5].

Аналогичная позиция содержится в ч. 15 ст. 51.1 ГрК РФ, согласно которой при наличии вины должностного лица органа государственной власти или органа местного самоуправления, направившего застройщику уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам либо не исполнившего обязанности по направлению в срок уведомления о несоответствии убытки, причиненные застройщику сносом или приведением в соответствие с установленными требованиями в связи с признанием таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома самовольной постройкой, подлежат возмещению за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации, казны муниципального образования.

Возведение самовольной постройки по общему правил несет последствие в виде сноса осуществившим её лицом и лишь в исключительных случаях порождает право собственности на такой объект. В отношении самовольной постройки лицо не обладает правами распоряжения и пользования. То есть самовольные постройки фактически изъяты из оборота.

Исходя из анализа законодательства и судебной практики можно сделать следующие **выводы**:

1. Самовольной постройкой является рукотворная часть объекта недвижимости, возведенная или созданная с пороком земельного участка и (или) пороком строительства, правовой режим которой имеет существенные отличия от иных объектов недвижимого имущества.

2. Для квалификации объекта как самовольного необходимо, чтобы такой объект сочетал признаки недвижимой вещи (прочная связь с землей; пространственная индивидуальность; непотребляемость) и один или более специальных признаков, содержащихся в ст. 222 ГК РФ (созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; созданные без получения необходимых разрешений; созданные с нарушением градостроительных и строительных норм и правил; созданные на участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта). Помимо прочего, при рассмотрении данной категории дел необходимо обращать внимание на добросовестность в поведении застройщика, а также учитывать действие на дату выявления самовольной постройки той редакции закона, которая действовала во время её возведения.

2.2 НЕКОТОРЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

Формулировка ст.222 ГК РФ не позволяет ответить однозначно на какие объекты распространяется её действие, в частности, вопросы вызывают объекты незавершённого строительства, объекты, подвергшиеся реконструкции (пристройки, надстройки и т.п.), а также дороги, бетонные и асфальтовые замощения и т.п.

Несмотря на действие Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22, п.30 указывающий распространение ст.222 на объекты незавершенного строительства, его вряд ли можно применять,

поскольку действующая редакция не содержит указания на «иное недвижимое имущество», которое и позволило сделать суду такой вывод.

Отнесение и не отнесение объектов незавершенного строительства к числу самовольных построек вызывают бурные дискуссии и, по сути, сводятся к определению момента, с которого объект можно считать самовольной постройкой или объектом недвижимости.

С одной точки зрения, самовольная постройка, в силу ст. 222 является «возведённой или созданной» и таким образом невозможно признать объект незавершенного строительства возводимым самовольно, поскольку он находится в процессе строительства. Приверженцы такого подхода исходят из того, что нарушения, существующие на момент начала строительства могут быть устранены к моменту завершения [Мананников, с.2.]. И с этим нельзя не согласиться, но поскольку строительство весьма длительный процесс и существует вероятность того, что объект может так остаться незавершенным строительством в силу разных факторов на неопределенный срок, а нарушения, совершаемые при самовольном строительстве могут создавать угрозу жизни и здоровью людей, оказывать серьезное негативное воздействие на окружающую среду и т.д. считаю такой подход нецелесообразным, а, возможно, и недопустимым как подвергающий опасности ценности граждан и общества в целом.

Другой подход говорит о том, что объект незавершенного строительства может возводиться как на законном основании, так и в режиме самовольной постройки. То есть такой объект при наличии признаков самовольной постройки является ею на любом этапе создания. Самовольной постройкой должен признаваться исключительно незавершенный строительством объект, поскольку на самовольную постройку не выдается разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, юридически удостоверяющее завершенность зданий (сооружений) и возможность их эксплуатации» [Валеев, с.8]. Такой подход представляется более правильным, однако как отмечал ВС РФ отсутствие разрешения на строительство не служит

основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку [3.6], из чего можно сделать вывод, что и завершенность строительства не зависит от получения необходимых разрешений.

Также стоит отметить отсутствие единого мнения относительно момента приобретения объектами строительства статуса объектов незавершенного строительства и самовольной постройки.

Существует позиция, согласно которой таким объектом можно рассматривать уже котлован, иная позиция гласит, что объект незавершённого строительства возникает с момента создания фундамента [Потапенко, Зарубин, с.248]. Второй подход представляется более обоснованным, ввиду того, что характеристики фундамента во многом определяют индивидуальные характеристики возводимого объекта недвижимости, в который будет достроен объект незавершённого строительства, а также отвечает признакам недвижимости [3.1], такая позиция также была выработана и судебной практикой [3.3].

Однако возводимый объект является нестабильным и постоянно меняет свои характеристики, результат строительства непредсказуем, что не позволяет установить его наличие и таким образом затрудняет применение статьи 222 Гражданского Кодекса РФ.

В этом свете стоит указать на нехватку нормы, позволяющей требовать немедленного прекращения строительства, при обнаружении нарушения законодательства, такая норма могла решить проблемы, возникающие у судов при рассмотрении дел о сносе таких построек. Такая позиция приводилась в Обзоре судебной практики от 19 марта 2014 г. по делам, связанным с самовольным строительством, Верховный Суд РФ указал на возможность запрета производства строительных работ в качестве меры по обеспечению иска, а также на возможность наложения такого запрета не только на ответчика, но и на лиц, непосредственно осуществляющих работы [3.1]. Однако, наличие такого указания в Обзоре судебной практики не

решает проблему и внесение изменений в Гражданский Кодекс РФ по-прежнему востребовано.

Такое положение позволит произвести оценку объекта наиболее полно: выявить допущенные нарушения, при их наличии; рассмотреть результат строительства в статике, так как его невозможно выявить в процессе строительства ввиду изменчивости его характеристик.

В отношении реконструируемых объектов п. 28 Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 устанавливают, что положения ст.222 распространяются на самовольно реконструированное недвижимое имущество, когда в результате возник новый объект. В случае, когда объект не может быть приведен в первоначальное состояние, лицо, осуществившее такую реконструкцию обязано его снести. Помимо этого, п. 29 указанного Постановления ограничивает распространение ст. 222 ГК РФ на отношения, возникшие в связи с самовольным строительством объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

В соответствии с п. 14 ст. 1 ГрК РФ под реконструкцией объектов капитального строительства понимается «изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов» [ГрК РФ].

Относительно создания нового объекта в результате реконструкции в научной среде имеются различные точки зрения.

С одной стороны, высказывается мнение о неизбежном прекращении прежнего объекта и возникновении нового при осуществлении реконструкции, даже если изменение характеристик было незначительно [Алексеев, с.19].

С другой, авторы связывают допустимость применения ст.222 к реконструируемым объектам с обязанностью получения разрешительных документов для проведения таких работ [Церковников, с. 103].

Согласно другой позиции самовольной постройкой является только тот объект реконструкции, когда в результате выполнения строительных работ прежний объект был уничтожен и на его месте возник новый, без получения на то необходимых разрешений. А также если объект претерпел лишь архитектурно-градостроительные преобразования, право собственности на него не прекратилось и его невозможно признать самовольной постройкой. В связи с чем, пристройка, надстройка и перестройка не являются самовольными постройками [Киндеева, Пискунов, с.141].

Еще одной точкой зрения создание нового объекта в результате реконструкции ставится в зависимость от воли собственника. В случае выделения им реконструируемой части (например, создание мансардного этажа) из состава здания ст. 222 распространяется на эти отношения, но если его интерес направлен на постройку в целом нового объекта прав не возникает и нормы о самовольной постройке к нему не применимы [Щербаков, с.117 - 118].

В качестве характеризующего признака нового объекта, созданного в результате реконструкции отмечают отсутствие технической возможности приведения объекта в первоначальное состояние [Скловский, с.53.] .

Судебной практикой выработан подход в рассмотрении данной категории дел, согласно которому самовольными постройками могут быть признаны не только восстановленные после уничтожения объекты, но и постройки подвергшиеся реконструкции (надстройка, пристройка) [3.25]. При рассмотрении дела суд, для начала, устанавливает соответствие

выполненных работ признакам реконструкции, установленных п. 14 ст. 1 ГрК РФ, а так же необходимость получения разрешения на строительство в силу ст. 51 ГрК РФ[3.24], затем необходимо выяснить есть ли техническая возможность приведения объекта в первоначальное состояние и в связи с этим принимается соответствующее решение о сносе или приведение в первоначальное состояние[3.25; 3.26]. Для установления такой возможности суды, как правило, назначают экспертизу[3.26; 3.27].

Предметом дискуссий также является вопрос отнесения самовольно реконструированного объекта к самовольной постройке полностью или лишь в той части, которой коснулись изменения. То есть, возведя дополнительный этаж или увеличив площадь путём приращения пристройки самовольной постройкой следует считать весь объект или только возведённые этаж и пристройку. Некоторые исследователи придерживаются мнения, что самовольной постройкой следует считать всё подвергшееся реконструкции строение [Алексеев, с.20; Скловский, с.53]. Другие обращают внимание на направленность воли собственника к выделению помещения из состава здания или к постройке в целом [Щербаков, с.117].

Судебная практика также содержит некоторые противоречия в этом вопросе. Так решением Калининского районного суда г.Санкт-Петербурга от 28 февраля 2017 г. по делу № 2-14/2017 судом было вынесено решение о сносе объекта самовольного строительства – надстройки. В то время как решением Постановлением ФАС Северо-Западного округа от 15.01.2013 по делу N А56- 8974/2010 самовольной была признан весь реконструируемый объект.

Как представляется, в случае с самовольно реконструируемым объектом, при любом, даже незначительном изменении характеристик, если на их совершение требовалось разрешение на строительство, возникает новый объект. Нормы ст. 222 должны применяться ко всей постройке, а не к её части. При разрешении дел, связанных с самовольной реконструкцией

следует учитывать не только признаки, указанные в ст. 222, но также и техническую возможность приведения в прежнее состояние.

Ст. 222 указывает, что самовольной постройкой является «здание, сооружение и иное строение», то есть перечень объектов, в отношении которых она применима является открытым. Это позволяет рассматривать в качестве самовольной постройки огромное количество различных объектов, так возникают вопросы в отношении дорог, замощений автостоянок, заборов и иных специфических объектов.

В научной среде имеются неоднозначные мнения. С одной стороны, отмечается, что бетонированные площадки, асфальтовые замощения и т.п. не являются недвижимостью, поскольку естественные различия земельного участка и искусственного покрытия не могут являться основанием для их юридического разграничения [Гонгало, Петров, с.77].

С другой, предлагается выделить такой признак недвижимости как невозможность перемещения из сферы владения одного лица в сферу владения другого, так как при отчуждении объекта недвижимости он не меняет своего месторасположения. И в этой связи забор, стоящий на фундаменте должен считаться недвижимой вещью [Егоров, с.21], а значит построенный с нарушениями ст. 222 считается самовольной постройкой.

В судебной практике наблюдается некоторое единообразие по поставленному вопросу.

Так, например, судебным решением отмечено отсутствие самостоятельного функционального назначения у такого гидротехнического сооружения как мелиоративная система. Ввиду её создания для обслуживания земельного участка с целью улучшения качества земли она является не недвижимой вещью, а неотъемлемой частью земельного участка, являющегося главной вещью [3.9].

В отношении таких объектов как ограждение, ворота, замощение судами отказано в признании права собственности на недвижимую вещь. Установлено, что площадки из асфальта, бетона, щебня и иных твердых

материалов, а также ворота и ограждения не являются недвижимыми вещами, поскольку несут в себе вспомогательную функцию и являются улучшениями земельного участка элементом благоустройства [3.29].

Однако, судом была выражена и противоположная позиция, согласно которой участок автодороги является объектом капитального строительства и признал его самовольной постройкой [3.31].

Этому вопросу также посвящён п.6 Обзора судебной практики ВС РФ от 6 июля 2016 г. № 2 (2016) [3.7], согласно которому объект, не обладающий самостоятельным функциональным назначением и служащий исключительно улучшению качества земель, является неотъемлемой частью земельного участка и не может быть признан объектом недвижимости.

По нашему мнению, указанные объекты не являются недвижимыми вещами, поскольку не могут быть использованы по своему назначению независимо от земельного участка, на котором они находятся, представляют собой в совокупности с земельным участком единое целое. В связи с этим нормы статьи 222 ГК РФ не подлежат применению при рассмотрении требований в отношении таких самовольно возведенных объектов, как замощения, автостоянки, дороги, железнодорожные пути, линии электропередачи.

Изменениями от 03 августа 2018 года в ст. 1 ГрК РФ внесены дополнения, согласно которым некапитальные строения, сооружения и неотделимые улучшения земельного участка, к которым относятся замощения, покрытия и другие не являются объектами капитального строительства. Таким образом, данное положение, по сути, находит своё отражение в сложившейся судебной практике, хотя суды прямо не ссылаются на его применение.

Проведённое в данном параграфе исследование позволяет сделать следующие выводы:

1. На объекты незавершенного строительства распространяются правила ст. 222 с момента создания фундамента. Однако, ввиду того, что

характеристики такого объекта находятся в динамике, следует предусмотреть в законе в качестве меры по обеспечению иска запрет на производство строительных работ.

2. Для признания объекта, подвергшегося реконструкции, самовольной постройкой, необходимо выяснить имеются ли признаки реконструкции, а также требуется ли для её проведения получение разрешения. Так как, любое, даже незначительное изменение характеристик, если на их совершение требовалось разрешение на строительство, влечет создание нового объекта. Также для решения судьбы необходимо учитывать не только наличие оснований признания постройки самовольной, но и техническую возможность приведения объекта в прежнее состояние.

3. Исходя сложившейся судебной практики, предлагается изменить «здания, сооружения и иные строения» на «объекты капитального строительства» так как норма более конкретизирована.

ГЛАВА 3 ПОСЛЕДСТВИЯ ВОЗВЕДЕНИЯ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

3.1. СНОС САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

Возведение самовольной постройки влечет одно из двух правовых последствий, признание права собственности или её снос. В этом параграфе рассмотрим такие вопросы как: кем и к кому может быть предъявлено требование о сносе, в каком порядке осуществляется принятие решения о сносе.

Требования о сносе рассматриваются судом, однако последними изменениями ст. 222 ГК РФ был внесен п.4 регламентирующий порядок принятия решения о сносе либо о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями, он содержит определенные ограничения административного сноса и прямо говорит, когда применение такого порядка недопустимо [ГК РФ].

Так, орган местного самоуправления принимает решение о сносе в следующих случаях:

1. Когда отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором возведена постройка (кроме построенных до введения в действие ГрК РФ 14.05.1998 года и ЗК РФ 30.10.2001).

2. Когда разрешенное использование участка не допускает строительства на нем данного объекта и который расположен в границах территории общего пользования. Не частная земля, судя по всему земля муниципального образования, и несмотря на это там возведен объект.

Другой вариант развития событий это принятие решение о сносе либо решение о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями, в случаях:

1. Когда самовольная постройка создана с нарушением вида разрешенного использования и расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории.

2. Когда объект также находится в зоне с особыми условиями использования, а также отсутствует разрешение на строительство.

Помимо этого законодатель определил исключения, когда в любом случае административный снос объекта самовольного строительства недопустим. Во-первых, решения о сносе могут быть вынесены только в отношении земель, находящихся в собственности публичных образований, снос самовольных построек на частной земле возможен лишь при создании угрозы жизни или здоровью граждан такой постройкой. Во-вторых, орган местного самоуправления не вправе принимать решение о сносе или приведении в соответствие в случаях, когда право собственности на объект зарегистрировано в ЕГРН. В-третьих, в отношении такого объекта имеются судебные решения как о признании права на постройку так и об отказе в удовлетворении иска о её сносе. В-четвертых, когда объект является многоквартирным домом, жилым или садовым домом (а равно жилым объектом, созданным до 01 января 2019 года на дачных и садовых земельных участках).

Закон устанавливает сроки для административного сноса от трёх до двенадцати месяцев, а для приведения в соответствие от шести месяцев до трёх лет.

Таким образом, процедура административного сноса возможна в очень узких пределах, в самых вопиющих случаях, когда сохранение постройки принципиально невозможно, однако такой подход к решению проблемы самовольного строительства нарушает баланс интересов, в связи с чем должна быть предоставлена возможность оспаривания таких решений.

Следует отметить, что административный снос, как представляется, должен производиться только в тех случаях, когда постройка признана самовольной в судебном порядке, так как в делах о сносе, в большинстве

случаев, истцом является орган местного самоуправления. Иначе можно говорить, что закон допускает разрешение спора одной из сторон этого спора, чем нарушает принципы состязательности и равноправия сторон, а также, наделяет орган местного самоуправления функцией правосудия, что противоречит конституционному принципу разделения властей.

На недопустимость осуществления административного сноса также указывает ст. 35 Конституции РФ закрепляя положение о том, что никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда.

Говоря о сроках, предусмотренных для сноса и приведения в соответствие с установленными требованиями в административном порядке, следует обратить внимание на отсутствие таких сроков в отношении судебного порядка.

Верховный суд по этому вопросу разъясняет, что указание определённого срока для исполнения решения производится с учётом конкретных обстоятельств дела и только при наличии соответствующего ходатайства истца [3.6]. Однако, такой подход точно не может способствовать исполнению решения и восстановлению нарушенных прав, в связи с чем предлагается применение сроков, установленных в отношении административного порядка, по аналогии и к судебным. Такая позиция также нашла своё отражение в судебной практике, в частности судом был установлен шестимесячный срок для приведения постройки в соответствие установленным правилам [3.22].

По смыслу ст. 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе является лицо, осуществивший самостоятельно или по заказу строительство самовольной постройки. В случае, когда владелец самовольной постройки не осуществлял строительство, то ответчиком должно выступать лицо, которое было бы собственником, если постройка не была самовольной. То есть, его право приемники, а также добросовестные приобретатели.

Таким образом, добросовестное приобретение не защитит от сноса постройки, единственным способом правовой защиты покупателя в данном случае может быть взыскание убытков к самовольному застройщику.

В зависимости от признаков, содержащихся в ст.222 ГК РФ, на которых основывается требование о сносе самовольной постройки, истцом по делу могут быть различные субъекты правоотношений, образуя широкий круг лиц.

Такой признак как создание или возведение самовольной постройки на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, является частноправовым основанием, что говорит о том, что истцом по данной категории дел является собственник земельного участка, иной законный владелец, а также лицо, права и законные интересы которого, нарушаются сохранением постройки.

И, наоборот, публичными основаниями являются: возведение постройки на земельном участке разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо его создание без получения необходимых согласований и разрешений, а также создание с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Наличие таких признаков обусловлено необходимостью защиты прав и законных интересов неограниченного круга лиц, защиты жизни и здоровья граждан. При данных нарушениях вероятно отсутствие заинтересованности собственника или иного законного владельца земельного участка в устранении, создаваемой самовольной постройкой угрозы, а следовательно не принятие необходимых мер [3.5].

Исходя из публичного характера нарушений, можно предположить, что по данной категории дел заявителями могут выступать органы местного самоуправления, прокурор, органы, осуществляющие надзор в сфере строительства.

Аналогичные выводы содержатся в совместном Постановлении Пленума ВС и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010г. №10/22, а именно п.22

данного Постановления указывают на возможность подачи иска о сносе собственником земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, чьи права и законные интересы нарушает сохранение самовольной постройки, а также с иском в публичных интересах вправе обратиться прокурор и уполномоченные органы.

Также необходимо сказать, что в отношении объектов, права на которые зарегистрированы в установленном порядке, может быть заявлено требование о их сносе. Поскольку оспаривание основания регистрации права собственности на объект самовольного строительства включён в предмет доказывания по делу о её сносе [Щербаков; 3.5; 3.8]. Действительно, факт регистрации такого объекта не исключает наличия признаков самовольности и в данном случае речь должна идти о признании незаконным действия по регистрации в ЕГРН.

Рассматривая вопросы, возникающие при сносе самовольной постройки обнаруживается неоднозначность в применении к таким отношениям срока исковой давности. Для решения таких вопросов необходимо определить характер основания требований частный или публичный, а также вид иска негативный или виндикационный.

Обзором судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст.222 ГК РФ №143 отмечено, что иск о сносе самовольной постройки, который не связан с лишением владения своим имуществом собственника или иного законного владельца земельного участка, следует рассматривать в качестве требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти требования не были соединены с лишением владения (ст.304 ГК РФ) и к которым в силу ст. 208 ГК РФ неприменимы правила об исковой давности [3.5]. Такой подход нашёл отражение в судебной практике, в частности занятие незначительное занятие части земельного участка истца, по мнению

суда не лишило его владения своим участком в целом, что значит неприменимость правил об исковой давности в данном случае[3.40].

По своему содержанию иск о сносе самовольной постройке следует либо рассматривать как негаторный, либо применять правила ст. 304 ГК РФ при разрешении дела по аналогии закона, так как иное лишено всякого смысла. При заявлении ответчиком о пропуске исковой давности, в ходе рассмотрения иска о сносе суд будет вынужден отказать по данному обстоятельству, однако истец может обратиться после этого в суд на основании ст. 304 и срок исковой давности не будет применён, хотя предмет иска, предмет доказывания и иные вопросы, подлежащие рассмотрению останутся теми же [Щербаков].

В случаях, когда собственник или иной законный владелец возведением объекта фактически лишён своего владения рассматриваются по правилам виндикационного иска, к которому в силу ст. 301 ГК РФ применяются правила об исковой давности [3.5].

Такая ситуация возникает когда, земельный участок передается в аренду [3.32] или постоянное бессрочное пользование [3.20] либо когда ответчиком зарегистрировано право собственности на объект [3.35]. При установлении судом утраты владения земельным участком на момент подачи искового заявления, необходимо определить начало течения срока исковой давности, то есть, выяснить, когда собственник узнал или должен был узнать о нарушении своих прав.

Суды устанавливают начало течения срока исковой давности в зависимости от обстоятельств, повлекших нарушение прав истца, а именно, днем составления акта проверки земельного участка, котором установлено наличие на участке объекта спора [3.18], либо днем регистрации застройщиком права собственности на постройку [3.34], либо днем изготовления градостроительного плана, в соответствии с которым возведено строение [3.21], либо днем подачи в уполномоченный орган заявления о

заключении договора аренды с приложением выписки из ЕГРН о праве собственности на самовольную постройку [3.33].

Также, судам при рассмотрении дел о сносе самовольной постройки необходимо установить наличие угрозы жизни и здоровью граждан. Для исследования этого вопроса суд вправе назначить судебную экспертизу [3.1].

В случае, когда суд приходит к выводу об наличии такой угрозы, причиняемой самовольной постройкой, правила об исковой давности по требованию о сносе не применяются [3.1; 3.5]. Заявление ответчика о применении исковой давности может быть удовлетворено только при отсутствии угрозы [3.11].

И здесь появляется вопрос, по каким признакам определяется наличие или отсутствие угрозы?

Во-первых, об этом свидетельствуют существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил [3.5], а именно неустранимые дефекты, способные привести к разрушению строения, причинению вреда жизни и здоровью граждан, а также повреждение или разрушение имущества других лиц [3.6].

Во-вторых, возведение самовольной постройки на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём такого объекта. К примеру, возведение автомойки на участке, предназначенном для индивидуального жилого строительства [3.41], или строительство автозаправочной станции на садоводческом участке [3.42].

Также существует позиция, согласно которой нарушение градостроительных и строительных норм и правил всегда создают угрозы жизни и здоровью граждан [3.15], что, по сути, означает неприменение к требованиям о сносе по основаниям, связанным с нарушением градостроительных норм и правил, срока исковой давности.

Интересно то, что по делам о сносе самовольных построек, при создании которых единственным нарушением явилось отсутствие разрешения на строительство, могут применяться правила об исковой

давности, так как этот факт сам по себе не свидетельствует о создании угрозы жизни и здоровью [3.1; 3.5].

Срок исковой давности в этом случае начинает течь с момента, когда истец узнал или должен был узнать, что объект возведен без получения разрешения на строительство [3.10].

Так истец обратился в суд с требованием о сносе постройки, возведенной без получения необходимых разрешений на строительство, полагая, что такое нарушение создает угрозу его жизни и здоровью. Суд отклонил доводы истца о создавшейся угрозе и применил правила об исковой давности [3.17].

Интересным для рассмотрения также являются дополненная изменением 2018 г. ст. 285 ГК РФ, согласно которой в случае неисполнения обязанности по сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки допускается принудительное изъятие земельного участка. Орган местного самоуправления обязан заблаговременно уведомить собственника земельного участка о принятии решения об изъятии, в случае согласия собственника земельный участок будет продан с публичных торгов, в случае несогласия орган местного самоуправления имеет право требовать продажи участка в суде.

Такой способ стимулирования к исполнению решения суда уже получил положительный опыт применения. В частности, Апелляционным определением Алтайского краевого суда от 04 сентября 2019 было вынесено решение об изъятии земельного участка с последующей продажей с публичных торгов. Это уже третье решение по делу, первое было вынесено в 2015 г., и обязывало снести самовольно возведенный объект незавершенного строительства, второе в 2017 г., им была взыскана неустойка за неисполнение судебного решения [3.44]. В данном деле исполнения решения удалось добиться только изъятием участка, что говорит о высоком потенциале такого подхода.

Проведённое в данном параграфе исследование позволяет сделать следующие выводы:

1. Допустимость административного сноса вызывает сомнения, ввиду нарушения ст. 35 Конституции РФ, принципов состязательности и равноправия сторон, а также принцип осуществления правосудия только судом. Административный порядок следует применять исключительно к объектам, в отношении которых имеется судебное решение о сносе.

2. Ввиду отсутствия установленных сроков для сноса и приведения в соответствие, применимых в судебном порядке, судебные решения становятся неисполнимыми, позволяя самовольному застройщику сколько угодно долго сохранять своё владение. Это нарушает права и законные интересы собственников земельных участков, так как они рассчитывают на скорейшее восстановление своих прав, а может представлять угрозу жизни и здоровью неопределённого круга лиц. В связи с этим, считаю сроки, установленные для сноса и приведения в соответствие применимыми и к судебному порядку по аналогии закона.

3. Истцом по данной категории дел может выступать широкий круг лиц, в зависимости от основания требования ими могут быть органы местно самоуправления, органы, осуществляющие надзор в сфере строительства, прокурор, собственник земельного участка и лицо, которому он предоставлен на ином вещном праве, как физическое так и юридическое лицо и индивидуальный предприниматель. Ответчиком по таким делам, должно быть лицо, возведшее самовольную постройку самостоятельно или по заказу, а также добросовестные приобретатели таких построек.

4. Распространение исковой давности на иски о сносе зависит от характера (частный или публичный) и вида иска (негаторный, виндикационный), а также исковая давность не применяется, если постройка несёт угрозу жизни и здоровью граждан.

3.2. ЛЕГАЛИЗАЦИЯ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

Согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом или в ином, установленном законом порядке, за лицом в собственности, пожизненно наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении указанных в ГК РФ условий.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом в случае, если лицо является собственником или обладателем иного вещного права на земельный участок, целевое назначение участка соблюдено, постройка соответствует градостроительным, строительным, экологическим, санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам и правилам.

Ст. 222 предусмотрено признание права собственности на самовольную постройку в судебном и ином, установленном законом порядке.

Таким образом, действующая редакция ГК РФ предусматривает наличие «внесудебного» порядка не раскрывая при этом, что следует понимать под таким порядком и какими нормами такой порядок установлен.

Некоторые авторы, предлагают позицию понимания внесудебного порядка как упрощенного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество [Маленков, с.18-25; Сайфуллина, с.61-68.], который предусмотрен Федеральным законом от 30 июня 2006 № 93-ФЗ (далее – Закон о дачной амнистии).

Но ввиду того, что у регистрирующего органа отсутствуют полномочия по проверке соответствия объекта признакам самовольной постройки, а значит допускает наделение самовольной постройки статусом недвижимой вещи. Что, однако, не исключает признания в будущем такой постройки самовольной и вынесения решения о её сносе, если будет установлено, что она создаёт угрозу жизни и здоровью граждан или нарушает права и

охраняемые интересы других лиц. То есть, как отмечают некоторые исследователи, собственник может быть лишён своего права в любой момент, что лишает какого либо смысла такую упрощенную регистрацию прав [Жогов, Малета, с. 20; Богданова, Деев, с.168].

С другой стороны, следует обратить внимание на возможность приведения самовольной постройки в соответствии с установленными требованиями в принудительном порядке, указанную пунктом 3 статьи 222 ГК РФ, по общему правилу осуществившим ее лицом, либо лицом, которому земельный участок принадлежит на каком-либо законном основании

То есть, можно рассмотреть такой механизм как приведение в соответствие с установленными требованиями в качестве внесудебного порядка признания права собственности на объект самовольного строительства. Первым доводом в обоснование данной позиции можно привести указание на приобретение права собственности лицом, выполнившим требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными правилами. Вторым доводом служит указание на возможность принятия решения не только судом, но также органом местного самоуправления в указанных случаях. Аналогичные нормы содержатся также в ГрК РФ. Однако, приведение в соответствие во-первых, принудительная мера, во-вторых, в легализации самовольной постройки и введении её в гражданский оборот, в первую очередь, заинтересован именно фактический владелец этого объекта и потому им должно инициироваться признание права собственности, но в данном случае инициирование этого процесса производится публичным образованием.

Таким образом, «иной установленный порядок» не установлен, между тем, потребность в нём есть. Иски о признании права собственности на самовольную постройку имеют констатирующий характер не содержат спора о праве, следовательно, рассмотрение таких дел только в судебном порядке нецелесообразно, поскольку может осуществляться уполномоченными в сфере строительства органами.

Существующий судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку весьма сложен. В частности необходимым требованием является необходимость установления таких юридических фактов как: осуществление лицом, возведшим постройку, мер к легализации этой постройки, а именно, обращение в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство и(или) ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерность отказа уполномоченного органа в выдаче разрешающих документов, наличие у застройщика прав в отношении земельного участка, допускающих строительство [3.6]. То есть застройщику необходимо осуществить все те действия, которые должны были быть осуществлены до начала строительства, иначе можно говорить о нарушении конституционного принципа равенства всех перед законом [Герценштейн, с. 21].

Так, требования Администрации о сносе самовольной постройки – здания магазина, предъявленные к гражданину не были удовлетворены, при этом были признаны права собственности на спорный объект по встречному иску гражданина. Суд принял во внимание предпринятые гражданином меры по легализации постройки, так как гражданин обращался в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство, но получил отказ, ввиду отсутствия необходимых для этого документов [3.43].

Такую позицию следует считать неприемлемой, поскольку гражданин получив правомерный отказ в получении разрешения на строительство объекта позже приобрел право собственности на постройку. Это нарушает как принцип равенства перед законом, так и принцип добросовестности, так как, по сути, ставит в равное положение добросовестного и самовольного застройщиков.

Условия, совокупность которых позволяет признать право собственности на самовольную постройку, представлены в статье 222 Гражданского Кодекса РФ:

1) нахождение у лица земельного участка, где осуществлена постройка, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании;

2) наличие у лица в отношении земельного участка, где осуществлена постройка, прав, допускающих строительство на нём данного объекта;

3) соответствие постройки на день обращения в суд параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

4) сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Исходя из приведённого списка, следует, что самовольный застройщик при рассмотрении дела о признании права собственности должен предоставить суду все те же доказательства, которые он был обязан предоставить до начала строительных работ. Но, возводя объект на законных основаниях, гражданин обращался бы в соответствующие уполномоченные органы, а в случае незаконного строительства, путём признания прав на самовольную постройку в судебном порядке. В этой связи не ясна роль суда в разрешении данной категории дел. Однако, в отсутствие установленного порядка согласования возведённого объекта компетентным органом, исполнение этой функции возложено на суды.

Итак, в первую очередь суду должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие титул на земельный участок. Субъектами, имеющими право требовать признания права собственности на возведённый объект, являются лица в собственности, пожизненно наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которых находится земельный участок. И здесь встаёт вопрос об арендаторе участка, несправедливо не включённым в п. 3 ст. 222 ГК РФ, посвященный легализации самовольной постройки.

Данный вопрос крайне неоднозначен, с одной стороны законодатель не включил арендатора в перечень лиц, имеющих право на приобретение права собственности на самовольно возведенный объект, что, вероятно, обусловлено концепцией «единого объекта недвижимости», согласно которой права на здание, сооружения и землю под ними должны принадлежать одному лицу. С другой стороны, судебная практика, которая свидетельствует о наличии у арендатора возможности узаконения, созданной им постройки, когда участок предоставлен ему в целях строительства, при этом им не допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, а также сохранение постройки не нарушает права и законные других лиц и не создаёт угрозы жизни и здоровью граждан[3.6].

Однако, как представляется, интересы арендатора должны учитываться в равной мере с интересами обладателей иных вещных прав на участок, и поэтому следует включить арендатора земельного участка в перечень лиц, имеющих возможность признания прав собственности на самовольно возведённый объект п. 3 ст. 222.

Обзором судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством ВС РФ от 19 марта 2014 г. отмечается, что признание права собственности на самовольную постройку является исключительным способом защиты права, который допустимо применять в том случае, когда лицо, обратившееся в суд, не имело возможности получить необходимые разрешения и согласования, установленные градостроительными и строительными правилами и нормами на возведённый или реконструированный объект [3.6]. Также, следует заметить, что судебный порядок признания права собственности не является упрощенной процедурой регистрации прав, применяемой с целью обхода специального законодательства.

Отказ органа местного самоуправления в выдаче разрешения на строительство в отношении уже построенного объекта следует считать

правомерным, ввиду того, что ГрК РФ не предусмотрена возможность его выдачи после окончания строительных работ [3.36; 3.38;]. Однако встречается и диаметрально противоположная позиция, согласно которой отказ органа местного самоуправления является незаконным ввиду того, что ГрК РФ не предусмотрено основание отказа в выдаче разрешения на строительство на уже возведённый объект [3.37]. Суду при рассмотрении дела необходимо выяснить предпринимались ли истцом меры к получению разрешения на строительство или ввод в эксплуатацию, при этом нужно оценивать добросовестность застройщика. При вынесении решения также следует установить правомерность отказа органа, уполномоченного выдавать разрешения на строительство или ввод в эксплуатацию в выдаче такого разрешения. Установление таких фактов имеет решающее значение [3.23].

В случае, когда единственным нарушением установленного порядка является отсутствие разрешений на строительство или ввод в эксплуатацию, а лицо, возведшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры к их получению, иск подлежит удовлетворению, если соблюдены условия её легализации.

Истец должен предоставить доказательства либо о наличии разрешений на строительство, либо о невозможности их получить в силу объективных причин.

Однако, как уже отмечалось, в случае, когда строительство осуществлено на земле, принадлежащей на любом вещном праве, целевое назначение которого соответствует типу постройки, при её возведении были соблюдены все нормы градостроительные и строительные, и наличия разрешительной документации не наблюдается необходимости проходить судебную процедуру признания права собственности, так как, по сути, воспроизводится обычный порядок. В случае, когда орган местного самоуправления неправомерно отказывает в выдаче разрешения, требования должны заключаться в признании незаконными действия (бездействия)

органа публичной власти или выданного им акта, но не в признании права собственности.

Следует предположить, что предоставленные истцом доказательства, подтверждающие отсутствие нарушения прав и законных интересов других лиц, а также угрозы жизни здоровью граждан могут служить альтернативой разрешению на строительство.

Следующим обстоятельством, которое необходимо доказать, является соответствие постройки параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки и т.д. В этом случае опять же, как представляется, истцу необходимо обратиться в уполномоченный орган, куда самовольному застройщику следовало обращаться для получения разрешения на строительство до начала работ по возведению постройки, действуя согласно закону.

Интересным является вопрос о возможности приобретения права собственности на самовольную постройку в силу приобретательной давности. Обзором судебной практики ВС РФ по делам, связанным с самовольным строительством от 19 марта 2014 г. устанавливается недопустимость приобретения права собственности на самовольную постройку по данному основанию [3.6]. С другой стороны, Обзор судебной практики ВАС РФ по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст. 222 ГК РФ счёл возможным приобретение права собственности на самовольную постройку по давности владения, но выделил в качестве обязательного условия наличие права собственности на земельный участок.

Таким образом, такой подход применим, только в тех случаях, когда отсутствуют нарушения прав и законных интересов других лиц и угроза жизни здоровью граждан, и, помимо этого лицо должно открыто, добросовестно и непрерывно владеть постройкой в течение 15 лет, а также иметь право собственности на земельный участок [3.19], что говорит о практической невозможности применения.

Следовательно, лицо, не обладающее вещными правами на участок, при этом добросовестно и открыто владеющее объектом самовольного строительства не может легализовать это имущество ни в порядке предусмотренном для самовольных построек ни в порядке приобретательной давности. В то же время, иск собственника земли о сносе такой постройки может быть не удовлетворён ввиду пропуска срока исковой давности. Таким образом, в сложившейся ситуации возможен только один вариант дальнейшего развития, заключающийся в выкупе владельцем земли объекта самовольного строительства. Однако в этом случае наблюдается отсутствие заинтересованности в таком решении с обеих сторон.

Такие постройки существуют повсеместно, и, как отмечается, находятся на землях государственной и муниципальной собственности, органы местного самоуправления смирились с этим, что подтверждается хотя бы предоставлением коммунальных услуг их фактическим владельцам [Кагальницкова, с.12]. Существование таких построек создаёт правовую неопределённость.

С другой стороны приобретательная давность и самовольная постройка являются двумя отдельными основаниями возникновения права собственности. Их совместное применение не возможно, хотя бы потому, что право собственности в силу давности владения возникает, когда лицо добросовестно владеет вещью, а незаконное строительство нельзя назвать таковым.

Суды при рассмотрении дел о самовольных постройках также оценивают публичный интерес в сохранении и сносе самовольной постройки.

Так, судом было установлено, что в ходе осуществления муниципального контроля над соблюдением земельного законодательства, была выявлена самовольная постройка, представляющая собой четырехэтажный объект незавершенного строительства – детскую поликлинику, возводимая на землях государственная собственность на которые не разграничена, без получения необходимых разрешений и

согласований, строительство которой осуществляло Министерством Обороны РФ.

Администрация обратилась с иском о сносе самовольной постройки в суд, обосновывая требования тем, что земельный участок не предоставлялся для строительства на нем данного объекта и ответчиком не были получены установленные разрешения. Однако ввиду того, что и истец и ответчик являются публично-правовыми образованиями, их действия должны быть направлены на реализацию публичного интереса.

При рассмотрении дела, суд установил соответствие здания поликлиники строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и градостроительным нормам и правилам, установленных применительно к общественным зданиям, в частности к медицинским учреждениям, и, соответственно, отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан. Органом местного самоуправления не было обосновано то, каким образом будет защищён публичный интерес в результате сноса здания детской поликлиники, несмотря на то, что, распоряжаясь земельными участками, права на которые не разграничены, он действует не только от своего имени и в своих интересах, но и от имени РФ и субъекта РФ [3.16].

Таким образом, при выявлении самовольной постройки на землях публичных образований, органу местного самоуправления нужно выяснить: существует ли публичный интерес в сносе или сохранении самовольной постройки, и в чем заключается, а также имеет ли место конфликт интересов публично-правовых образований.

Публичный интерес в первую очередь заключается в соблюдении градостроительных и строительных норм и правил. Помимо этого, он может быть выражен, например, в сохранении социально значимых объектов, или в сносе самовольных построек для реализации программ благоустройства территорий.

Проведённое в данном параграфе исследование позволяет сделать следующие выводы:

1. Общим последствием возведения самовольной постройки является её снос, признание права собственности и введение в гражданский оборот возможно в исключительных случаях.

2. Ст. 222 предусмотрено два возможных порядка легализации: судебный и «иной». Однако фактически, признание права собственности осуществляется только в судебном порядке, ввиду отсутствия «иного» внесудебного порядка.

3. Необходимо предусмотреть возможность легализации земельного участка арендатором, когда участок предоставлен ему для осуществления строительства, наравне с лицами в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненно наследуемом владении которых находится участок.

4. Приобретательная давность неприменима к самовольным постройкам, поскольку предусматривает добросовестное владение, коим нельзя назвать незаконное строительство.

5. При рассмотрении дел, имеет значение также публичный интерес в сохранении или сносе самовольной постройки, орган местного самоуправления должен его обосновать, а суду следует учесть его при вынесении решения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Магистерской диссертацией осуществлен анализ норм действующего законодательства, судебной практики и доктрины в сфере гражданско-правового регулирования отношений, связанных с самовольным строительством.

Институт самовольного строительства зародился на базе права собственности на недвижимость, понимание этого института сводилось к принципу римского права «права почвы», так, на территории России и стран, континентальной правовой семьи складывалось представление о земельном участке как главном объекте недвижимости, за которым следует всё неотделимое от него имущество, и соответственно собственнику предоставлялись права на всё, что на нём находится. Зарубежные страны идут по тому же пути. Тогда как в советское время позиция относительно самовольного строительства ужесточилась и стала пониматься как нарушение.

Неоднозначность, вызванная двойственной природой самовольной постройки и недостаточной конкретизацией определения, данного термина в ст.222 ГК РФ. С одной стороны самовольная постройка не является вещью вовсе, однако исключение ее из числа объектов гражданских прав влечёт невозможность как легализации так и сноса, таким образом, стоит признавать её вещью. Определение норм о самовольном постройке в частноправовую институт обусловлено, тем, что её возведение является основанием приобретения права собственности и выступает дополнением к ст. 218 ГК РФ. Понятие, данное ГК РФ не отвечает на все, возникающие вопросы. В ходе исследования судебной практики выявлено понимание этого института как объекта капитального строительства. В связи с этим, предлагается изменить формулировку «и иное строение», которое используется как дополнение в некоторых нормах права и никогда как самостоятельный объект, обладающий какими-либо признаками, на «иной объект

капитального строительства». Формулировка, существовавшая ранее в ст. 222 «иное недвижимое имущество» была некорректно, так как у них разный правовой режим, объект недвижимости признаётся государством, в отличие от самовольной постройки. В то же время, определение «объекта капитального строительства», приводимое в ст. 1 ГрК РФ, более детально описывает его признаки, чем понятие самовольной постройки, содержащееся в ст. 222. Также следует дополнить определение указанием на объекты, в ходе реконструкции которых, возник новый объект, то есть, подвергшиеся таким изменениям, в результате которых изменились его характеристики и на такие изменения было необходимо получение разрешения.

Самовольная постройка это результат осуществления незаконной деятельности, поэтому общим последствием её возведения должен служить снос, однако, ввиду значительности материальных вложений, она обладает высокой социальной и экономической ценностью, вследствие чего, законодателем даётся возможность признания прав.

Допустимость нового положения об административном сносе самовольных построек вызывает некоторые сомнения, поскольку, во-первых, Конституцией РФ запрещено лишение имущества иначе как по решению суда, во-вторых, допуск одной из сторон спора к принятию решения неприемлем, в-третьих, и наделение функцией правосудия органа местного самоуправления противоречит принципу процессуального права.

Закон не устанавливает сроков для исполнения решения суда по делам о сносе и приведении в соответствие установленным требованиям, чем может быть вызвано необоснованное затягивание, в связи с чем следует применять сроки, установленные в отношении административного порядка, по аналогии закона.

Иск о сносе может быть подан как собственником земельного участка, так и лицом, которому он предоставлен на ином вещном праве, а также органы местного самоуправления, органы, осуществляющие надзор в сфере строительства и прокурор.

Неоднозначность в применении сроков исковой давности к искам о сносе, в трех из четырех возможных случаев исковая давность не должна применяться. Для выяснения этого вопроса, в каждом случае нужно установить, какой вид иска лишено ли лицо, чьи права нарушены самовольной постройкой, владения своим земельным участком и находящимся на нём имуществом, а также создает ли постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

На настоящий момент «иного установленного порядка» легализации самовольной постройки не существует, однако, круг вопросов, исследуемый судом по искам о признании, существенно не отличается от фактов, которые устанавливаются в обычном порядке, в связи с чем представляется допустимым наделить таким полномочием компетентные органы.

Также следует внести в круг лиц, имеющих возможность признания права собственности на самовольную постройку, арендатора земельного участка по договору строительной аренды.

В магистерской диссертации рассмотрено понятие и содержание самовольной постройки, выявлены и проанализированы проблемы, возникающие в связи с осуществлением самовольного строительства.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные правовые акты:

1.1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Собрание законодательства Российской Федерации.-2014.-№ 31.-Ст. 4398.

1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: по сост. на 1 января 2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации.-1994.-№ 32.-Ст. 3301.

1.3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ: по сост. на 5 мая 2020 г. // Собрание законодательства РФ.-2005.-№ 1 (часть 1).-Ст. 16

1.4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ: по сост. на 18 марта 2020 г. // Собрании законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. № 44

1.5. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ: по сост. на 29 декабря 2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации.-1997.-№ 30.-Ст. 3594.

1.6. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества: Федеральный закон от 30 июня 2006 №93-ФЗ: по сост. на 1 января 2019 г. // Российская газета.-2006.-№146.

2. Научная литература

2.1. Алексеев В.А. Самовольная постройка и виды недвижимого имущества // Гражданское право. 2012.-№ 6.-С. 17-21.

2.2. Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. М.: Госюриздат. – 1954. – 144 с.

2.3. Валеев Р.А. Правовой режим объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. Уфа, 2007. – 197 с.

2.4. Герценштейн О.В. Безопасность самовольной постройки как одно из условий признания права собственности на нее // Государственная власть и местное самоуправление. 2009. № 7. С. 21-30.

2.5. Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. В 2-х т. Т. 1. М.: Междунар. отношения, 2004. – 560 с.

2.6. Гонгало Б.Н., Петров Е.Ю. Бетонированные площадки, асфальтовые замощения и иные подобные "объекты недвижимости". Комментарий к Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.12.2008 N 9626/08 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.-2009.-N 6.-С. 77.

2.7. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. (утратил силу) // СУ РСФСР.-1922.-№ 71.

2.8. Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. (утратил силу) // Ведомости ВС РСФСР.-1964.-№ 24.

2.9. Гражданский кодекс. Модель. Рекомендательный законодательный акт Содружества Независимых Государств. Ч. 1: Принят 29 октября 1994 г. на 5 пленарном заседании Межпарламентской Ассамблеи государств – участников СНГ // Приложение к Информационному бюллетеню. Межпарламентская Ассамблея государств – участников СНГ.- 1995.-№ 6.

2.10. Гражданское уложение Германии / под ред. А. Л. Маковского. М.: Волтерс Клувер. 2006. – 816 с.

2.11. Гумилевская О.В. Основания приобретения права собственности на самовольную постройку: дис. ... канд. юр. наук. Краснодар, 2008. – 221 с.

2.12. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.-2012.-N 7.-С. 21.

2.13. Ершов О.Г. Не завершенный строительством объект: новый взгляд на старую проблему // Цивилист. 2012.-№ 2.-С. 19-25.

2.14. Жогов Д.Ю., Малета С.Е. Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки // Право и экономика.-2007.-№ 3.-С. 18-20.

2.15. Кагальницкова Н.В. Реформирование законодательного регулирования отношений самовольного строительства: перспективы правоприменения // Правовые вопросы строительства.-2013.-№1.-С.11– 13.

2.16. Кассо Л.А. Русское поземельное право. М.: издание книжного магазина И.К. Голубева, под фирмой «Правоведение», 1906. – 260 с.

2.17. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Характеристики недвижимости при регистрации // М.: Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика.-2005.-С. 141.

2.18. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Томск: Издательство Томского университета.-2002.-226 с.

2.19. Маленков Н.А. Самовольная постройка: вопросы правового режима и прав на земельный участок // Право и экономика.-2009.-№ 10.

2.20. Мананников О. Дамоклов меч самовольного строительства // ЭЖ-Юрист.-2004.-№ 31.-С. 2.

2.21. Маслов В.Ф. Право личной собственности на жилой дом в городе и рабочем поселке. М.: Государственное издательство юридической литературы.- 1954. – 96 с.

2.22. Мовчановский Б.Ф. Право застройки. Практический комментарий к ст.ст. 71-84 Гражданского кодекса. М.: Издательство народного комиссариата внутренних дел РСФСР- 1929. – 200 с.

2.23. Некрестьянов Д.С. Понятие недвижимости // Арбитражные споры.-2006.-№ 1.-С. 151-164.

2.24. Оганов А.И. Роль гражданско-правовых норм в регулировании градостроительных отношений: дис. ... канд. юр. наук. Краснодар, 2009. – 182 с.

2.25. Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект.- 2012. – 248 с.

2.26. Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. М.: Зерцало.-1997. – 608 с.

2.27. Римское частное право: Учебник / под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М.: Юрист.-1997. – 544 с.

2.28. Сайфуллина Р. Регистрация права на самовольные постройки // Жилищное право.-2012.-№ 6.-С. 61-68.

2.29. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут.-2002.–638 с.

2.30. Скловский К.И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». М.: Статут.- 2011.- С. 44.

2.31. Трубников П. Последствия самовольной постройки дома // Советская юстиция.-1965.-№ 11.-С. 17-19.

2.32. Церковников М.А. Последствия самовольного строительства: снос постройки или легализация // Имущественные отношения в Российской Федерации.-2012.-№ 3.-С. 101-105.

2.33. Щенникова Л.В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия // Законодательство.-2006.-№ 3.-С. 18-22.

2.34. Щербаков Н.Б. О новеллах в судебной практике по вопросам самовольного строительства // Вестник гражданского права.-2010.-№ 5.-С.117-118.

2.35. Щербаков Н.Б. Институт самовольной постройки сквозь призму правоприменения (отдельные вопросы) // Вестник гражданского права.-2007.-№ 2.-С.120-143.

3. Материалы практики

3.1. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.-2010.-№ 6.

3.2. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации.-2015.-№ 8.

3.3. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: Постановления Пленума ВАС РФ № 73 от 17 ноября 2011г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.-2012.-№ 1

3.4. О судебной практике по делам о праве личной собственности на строения: Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1962 г. № 13 // Бюллетень Верховного Суда СССР.-1962.-№ 5.

3.5. Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 9 декабря 2010 г. № 143 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.-2011.-№ 2.

3.6. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утверждённый Президиумом Верховного Суда Российской Федерации) от 19 марта 2014 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ.-2014.-№ 6.

3.7. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) от 6 июля 2016 г. // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации.- 2017 г. - № 3.

3.8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27 февраля 2006 г. № 13460/05. [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.05.2020).

3.9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 января 2012 г. № 4777/08 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.10. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 июня 2013 г. № 17630/12 по делу № А40-125218/09-77-763. [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.11. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 12 03 2013 по делу № А28-5093/2011 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.12. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.05.2015 № 32-КГ15-3 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.13. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 5 февраля 2018 г. по делу № А57-4889/2016 [Электронный ресурс]. – Документ

опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.14. Кассационное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 28 февраля 2018 г. N 18-КГ17-286 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.15. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2015 № 18-КГ14-200 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.16. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10 марта 2016 г. № 308-ЭС15-15458 по делу № А32-22681/2014 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.17. Постановление Десятого Арбитражного Апелляционного суда от 17 июня 2013 по делу № А41-45328/12 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.18. Постановление Второго Арбитражного Апелляционного суда от 18 июня 2014 г. по делу № А17-7447/2012 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.19. Постановление Восьмого Арбитражного Апелляционного суда от 21 декабря 2012 г. по делу № А75-6308/2012. [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.20. Постановление Пятого Арбитражного Апелляционного суда от 21 июля 2014 № А51-30378/2012 [Электронный ресурс]. – Документ

опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.21. Постановление Четвертого Арбитражного Апелляционного суда от 30 июня 2014 по делу № А58-4785/2013 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.22. Постановление Восьмого Арбитражного Апелляционного суда Дело № А70-3380/2019 от 02 октября 2019 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.23. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 24 марта 2017 г. № Ф06-9969/2016 по делу № А55-19096/2015 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.24. Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04 декабря 2013 по делу № А21-860/2013 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.25. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 04 сентября 2013 г. № Ф09-8305/13 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.26. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05 декабря 2012 г. по делу № А40-83197/10-49-721 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.27. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 05 мая 2011 г. по делу № А56-8974/2010 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.28. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05 декабря 2012 г. по делу № А40-83197/10-49-721 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.29. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 04 сентября 2013 г. № Ф09-8305/13 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.30. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23 мая 2014 г. по делу № А60-23902/2013 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.31. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 марта 2013 г. по делу № А42-4761/2011 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.32. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22 июня 2011 г. № Ф09- 3251/11-С6. [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.33. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 02 октября 2015 г. № А40-18573/13 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.34. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25 мая 2015 г. по делу № А40-149344/13 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.35. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16 ноября 2015 г. по делу № А41-17069/14 [Электронный ресурс]. – Документ

опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.36. Постановление Арбитражного суда Московского округа 13 апреля 2015 г. №А40-82614/13 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.37. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 октября 2017 г. № Ф08-8130/2017 по делу № А53-12381/2016 ; [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.38. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21 апреля 2009 г. по делу № А31-2844/2008-24 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.39. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10 сентября 2013 г. № Ф03-3235/2013 по делу № А24-4933/2012 // [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.40. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 24 марта 2017 г. № Ф06-9969/2016 по делу № А55-19096/2015 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.41. Решение Арбитражного суда Забайкальского края от 07 февраля 2013 г. по делу № А78-8124/2012 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.42. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13 августа 2013 г. по делу № А06-7455\2012 [Электронный ресурс]. – Документ

опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.43. Постановление Арбитражного суда Уральского округа 26 октября 2012 г. № А76-992/2012 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.44. Апелляционное определение Саратовского Областного суда от 12 августа 2014 г. по делу № 33-2776. [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)

3.45. Апелляционное определение Алтайского Краевого суда от 04 сентября 2019 г. по делу № 33-8225/2019 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.05.2020)