

ПРОБЛЕМА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ И ПУТИ ЕЕ РЕШЕНИЯ

И.С. Арефьева,
магистрант ИГИП ТюмГУ
aalex@mail.ru

Научный руководитель:
И.В. Тордия,
заведующий кафедрой гражданского
права и процесса ИГИП ТюмГУ,
кандидат юридических наук, доцент

Судебная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что в последние годы увеличивается число дел, связанных с применением статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующей отношения по поводу самовольных построек.

Причин увеличения количества подобных споров несколько.

Прежде всего, владельцы недвижимости осознали необходимость обязательного оформления своих прав на недвижимое имущество, без чего нельзя ввести объекты недвижимости в хозяйственный оборот.

Следующая причина — сложность, громоздкость, пробелы в правовых механизмах, действующих на всех стадиях, сопутствующих строительству объектов: отвод и согласование земельного участка, согласование проекта строительства, получение различного рода разрешений и другие обстоятельства.

Объектом самовольного строительства может выступать как объект нового или незавершенного строительства, так и объект реконструкции, измененного архитектурного плана, переоборудования.

Для отнесения объекта недвижимости к категории самовольных построек требуется наличие одного из следующих условий: либо объект недвижимости создан на земельном участке, не отведенном для этих целей, либо не получены необходимые разрешения, либо при его возведении допущены нарушения градостроительных и иных правил, либо нарушены права и законные интересы других лиц, либо создана угроза для жизни и здоровья граждан.

Правовой деликт самовольной постройки предполагает два правовых последствия с прямо противоположной целевой направленностью. Это: требование о признании права собственности на самовольную постройку либо требование о сносе самовольной постройки [1].

Теоретически существует два способа легализации (признания права собственности) самовольных объектов, которые закреплены в гражданском законодательстве: судебный и досудебный (административный) порядок [2].

На сегодняшний день, после внесения изменений в статью 222 ГК РФ, у лиц, осуществивших самовольную постройку, отсутствует возможность в административном порядке приобрести право собственности на данный объект недвижимости. Отсутствие вышеуказанного порядка создает существенные проблемы как для граждан, желающих узаконить свое право, так и для государственных органов, в частности судебных, увеличивая нагрузку на суды.

Действующим законодательством наиболее полно регламентирован судебный порядок.

Из положений гражданского законодательства следует, что субъекты самовольного строительства условно можно подразделить на две группы в зависимости наличия или отсутствия титульного права на земельный участок.

Так, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, за лицом, имеющим титульное право на земельный участок, где осуществлена постройка.

Поэтому основной неразрешенной проблемой, носящей масштабные размеры, является незащищенность интересов тех граждан, которые в силу объективных или субъективных причин не могут доказать наличие у них титульного права на земельный участок и постройку ввиду отсутствия правоустанавливающих документов.

Анализ судебной практики, постановлений Высшего Арбитражного Суда, Верховного Суда РФ и судов субъектов РФ свидетельствует о широком спектре ситуаций, в которые попадают лица, добросовестно владеющие самовольной постройкой, лишенные возможности приобрести на нее право собственности. Наличие в практике судебного прецедента о возможности приобретения права собственности на самовольную постройку по признаку приобретательской давности (добровольного владения в течение 15 лет), который не является источником права по российскому законодательству, свидетельствует о несовершенстве действующего законодательства, регулирующего вопрос самовольного строительства.

На федеральном и региональных уровнях предлагаются различные варианты решения данной проблемы. После проведенного анализа, такие варианты можно условно разделить на следующие группы, в зависимости от способа решения возникшей проблемы:

1. «Запретить гражданам узаконивать в суде самовольные постройки и обязать их владельцев сносить объекты за свой счет».

Такой законопроект поступил на рассмотрение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

2. «Возвратить положения Гражданского кодекса РФ, исключенные из части 3 статьи 222 ГК РФ, которыми предусматривалась возможность признания права собственности за лицом, осуществляющим самовольную постройку, а не за собственником (правообладателем земельного участка)».

На такие проекты законов, предлагающие указанные изменения, были получены отрицательные заключения Правительства Российской Федерации.

3. «Внести изменения в Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», включив в него положения о возможности приобретения прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и уже фактически используемый лицами, проживающими в самовольной постройке».

Такой законопроект предложен Тюменской городской Думой и находится в стадии разработки.

4. «Решить вопрос на региональном уровне путем принятия регионального закона, регламентирующего условия и порядок предоставления земельных участков гражданам, добросовестно владеющим жилыми домами и другими объектами капитального строительства в виду отсутствия правоустанавливающих документов».

Данный законопроект разработан и внесен на рассмотрение Тюменской областной Думы по инициативе Губернатора Тюменской области Якушева В.В.

В связи с неразрешимостью вопросов о том, возможно ли на региональном уровне разрешение в административном порядке вопросов о признании права собственности на самовольную постройку, судьба законопроекта остается нерешенной.

Таким образом, наиболее вероятное решение проблемы легализации самовольной постройки возможно при внесении изменений в федеральное законодательство, учитывающее как публичные интересы (в целях недопущения государством массовых самовольных застроек и злоупотребления гражданами предоставляемым им правом), так и частные интересы добросовестных владельцев самовольных построек (нередко единственным местом жительства которых является самовольно возведенный объект).

Полагаю, что позволили бы частично решить проблему узаконения права на самовольную постройку:

1. передача органам государственной власти субъектов Российской Федерации права на возможность урегулирования административного порядка узаконения самовольной постройки на землях, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

2. введение в действующее земельное законодательство права органов государственной власти и местного самоуправления на принятие решения о предоставлении земельного участка, на котором такая постройка осуществлена, ряду льготных категорий граждан, имеющих право на бесплатное получение земельного участка;

3. внесение изменений в положения Гражданского кодекса РФ, регламентирующие вопросы приобретательской давности, как одного из способов приобретения права собственности, возникновение права на объект самовольной постройки при добросовестном владении ее на протяжении 15 лет, тем самым узаконив созданный судебной практикой прецедент.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Сарватдинов М.Р. Особенности приобретения права собственности на самовольные постройки // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. №1(7). С. 123-126.
2. Дмитриев М.А. Правовой режим самовольной постройки // Семейное и жилищное право. 2012. №5.С. 44-47.

ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ДЕЛ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ, АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ СПОСОБЫ ИХ РАЗРЕШЕНИЯ

О.Д. Архипчук,
магистрант ИГиП ТюмГУ
Oda_93@mail.ru

Научный руководитель:
Н.В. Сухова,
доцент кафедры гражданского
права и процесса ИГиП ТюмГУ,
кандидат юридических наук, доцент

Вопрос об актуальности применения альтернативных методов разрешения споров в делах о несостоятельности (банкротстве) стоит перед законодателем уже не первый год, это связано с рядом причин, главной из которых является неэффективное исполнение функций судами, о чем свидетельствует перегруженность судебной системы и ликвидационная направленность института. И в самом деле, с одной стороны, данный правовой институт направлен на ликвидацию неэффективных предприятий, быстрое перераспределение их активов и бизнесов более эффективным собственникам при соразмерном удовлетворении требований кредиторов. То есть банкротство служит целям оздоровления экономики. С другой стороны, на практике часто получается так, что по итогам проведения процедуры качество активов сильно снижается, а иногда бизнес полностью разрушается. И если бы осуществился первоначальный план, то исключительно методологические мотивы правового мышления господствовали бы над предметом исследования. Первостепенное место в этой статье отведено обсуждению вопросов развития процессуальных механизмов в сфере несостоятельности (банкротства) с учётом правовых и культурных аспектов.

Важно отметить, что некоторые черты статьи, начиная от широкого захвата проблематики, обнимающей вопросы как теории, так юридической практики, как науки, так и правовой культуры, привели нас к выводу о том, что высказанные выше соображения, возможно, нуждаются в переосмыслении — если не для целей данной статьи, то для целей дальнейшей разработки идеи. Это связано с тем, что правовая действительность не исчерпывается собственно нормативным материалом, юридической практикой или решениями суда, но бесконечно их превосходит. Ведь на самом деле, снижение продажной стоимости активов в процессе банкротства само по себе не означает снижения их качества. Вообще, снижение цены продаваемых в ходе процедур банкротства активов, вплоть до символической цены в 1 рубль, это чрезвычайно распространенная практика, практически повсеместная. Рассмотрим вопрос шире: большое количество имущества, продаваемого в ходе исполнительного производства, не продается ни с первых торгов, ни со вторых. Статистика по исполнительным производствам и банкротствам служит ярким тому подтверждением: вся официальная информация по проводимым торгам