

САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА КАК СПОСОБ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

*д.ю.н., профессор гражданского права Лескова Ю. Г.
г. Краснодар, Кубанский государственный
аграрный университет*

*студент 3 курса юридического факультета Кобылинский Н. Д.
г. Краснодар, Кубанский государственный
аграрный университет*

***Abstract.** The article considers to the problems of legal regulation of unauthorized construction as the basis of property rights. The author also studied the materials of court practice on this category of cases, revealed contradictions and different approaches to enforcement of the current legislation of the Russian Federation about the unauthorized construction, maden proposals for improving the civil legislation of the Russian Federation about the unauthorized construction.*

***Keywords:** unauthorized construction, ownership, unfinished building, the demolition of unauthorized construction, the court.*

В настоящее время в России весьма актуальными являются вопросы, связанные с легализацией самовольно возведенных недвижимых объектов. Особенно остро ситуация складывается в городах федерального значения и на Черноморском побережье Краснодарского

края, где масштаб незаконного строительства крайне велик. Несмотря на реформирование норм ГК РФ, ряд проблем в сфере гражданского законодательства РФ о самовольной застройке остаются до сих пор не решенными, а применение обновленных норм ГК РФ в этой области является крайне противоречивым [1].

Самовольное строительство представляет собой противоправную деятельность по созданию объекта недвижимого имущества. Из этого вытекает, что и самовольная застройка по своей правовой природе является правонарушением. Подтверждение данному положению можно найти как в российском законодательстве, так и в нормативных актах иных государств независимо от исторического периода развития гражданского права в любой стране.

В последнее время проблема самовольных построек (в основном, многоэтажных жилых домов и коммерческих строений) приобрела угрожающие масштабы. Региональные и муниципальные власти в России, к сожалению, не всегда в состоянии самостоятельно разрешить ситуацию. Пользуясь «лазейкой» в законодательстве РФ, недобросовестные застройщики возводят без разрешительных документов или с отклонениями от параметров выданного разрешения на строительство, многоквартирные дома, таунхаусы, офисные здания, а затем узаконивают эти объекты и строения через суды [2].

Безусловно, данная практика порождает коррупцию и должна быть пресечена.

Законодателем в России сегодня предпринята попытка, путем изменения норм ГК РФ о самовольной застройке, устранить незаконную легализацию самовольной застройки. Так, с 1 сентября 2015 года статья 222 Гражданского кодекса РФ «Самовольная застройка» получила новую редакцию [3]. Теперь:

1) только здания, сооружения или другие строения признаются самовольной застройкой;

2) нарушение норм является основанием для признания застройки самовольной, это значит, что объекты, возведенные даже с незначительными нарушениями этих норм, могут быть признаны самовольными застройками.

3) закреплены более «жесткие» условия, при которых допускается признания права собственности на самовольную застройку;

4) органы местного самоуправления могут в определенных ГК РФ случаях снести самовольную застройку без суда. Так органы местного самоуправления городского округа или муниципального района могут принять решение о сносе самовольной застройки, если она построена на участке, который расположен:

– в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ);

– на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

В зависимости от того, известно ли лицо, которое возвело объект, будет различаться порядок действий.

1. Застройщик известен. В течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной застройки орган местного самоуправления направляет лицу, который возвело объект, копию решения. В нем должен быть указан срок для сноса самовольной застройки, который не может составлять более 12 месяцев.

2. Застройщик не известен. В течение семи дней со дня принятия решения орган местного самоуправления обязан:

– опубликовать сообщение о планируемом сносе самовольной застройки;

– разместить на официальном сайте сообщение о планируемом сносе самовольной застройки;

– разместить на информационном щите в границах участка, на котором создана самовольная застройка, сообщение о планируемом сносе самовольной застройки.

Если орган местного самоуправления не выявит застройщика, то он может за свой счет снести самовольную застройку. Срок сноса – не ранее чем по истечении двух месяцев после дня размещения на официальном сайте органа местного самоуправления сообщения о планируемом сносе застройки.

Список объектов, которые могут быть признаны судом самовольной застройкой, стал закрытым. С 1 сентября 2015 года это могут быть только здания, сооружения или другие строения. Законодатель исключил понятие «иное недвижимое имущество», к которому относятся объекты незавершенного строительства.

Следуя логике, установленной в п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, объект, строительство которого не завершено, не является ни зданием, ни строением, ни сооружением [4]. Это самостоятельный вид недвижимости. Исходя из этого, можно предположить, что законодатель в России исключил возможность узаконить объект незавершенного строительства на основании статьи 222 Гражданского кодекса РФ. Однако, напомним, что в пункте 30 постановления от 29 апреля 2010 г. Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано, что объект незавершенного строительства как недвижимое имущество может признаваться самовольной постройкой [5]. На наш взгляд, с точки зрения действующего законодательства РФ позиция Пленума Верховного Суда РФ в настоящее время требует редакции и изменения.

Хотелось бы также отметить, что существенно изменились условия, при которых допускается признание права собственности признания права собственности на самовольную постройку в РФ:

– если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

– если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

– если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Помимо этих трех, можно выделить еще одно требование, которое применяется на практике к случаям, когда признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, и которое отражено в абзце 2 пункта 26 постановления № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Речь идет о том, что суд должен установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию. Если уполномоченный орган отказал в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию, то правомерно ли он это сделал.

На наш взгляд, указанное требование к выяснению признаков наличия самовольной постройки должно быть закреплено на уровне законодательства РФ, поскольку предполагает не столько и не сколько толкование норм действующего законодательства РФ, а введение нового правила поведения, а, значит, не может быть обозначено судебными органами, не являющимися законодательными органами в РФ.

Как видим, несмотря на изменение норм ГК РФ о самовольной постройке с 1 сентября 2015 года, ответы на ряд вопросов о признании права собственности на указанный объект до сих пор можно выяснить на основе их толкования со стороны судебных органов, а некоторые из них сегодня в связи с изменением норм ГК РФ требуют своей скорейшей конкретизации в нормативных актах ввиду их неясности и неточности. Как известно, все пробелы законодателя умело могут быть использованы недобросовестными застройщиками, а, значит, возможно нарушение не только и не сколько частных, сколько публичных интересов.

Отсюда следует вывод, что законодательно необходимо более точно прописать вопросы легализации самовольной постройки, а органами власти создать необходимые экономические, политические и социальные условия для их реализации.

ЛИТЕРАТУРА

1. Богданова И. С. Правовой режим объектов самовольного строительства: некоторые вопросы теории и практики / И.С. Богданова, А.В. Деев // Закон. 2007. – № 9;
2. Ерофеева А. А. Проблемы правового статуса самовольной постройки / А.А. Ерофеева // Юрист. 2010. – № 1;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015 // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301;
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2015 // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). ст. 16;
5. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 ред. От 23.06.2015 // Российская газета. № 109. 2010.