

Кудрявцев Алексей Николаевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

Проблемы признания права собственности на самовольную постройку

Аннотация. В статье анализируется понятие «строение», а также рассматривается вопрос о том, какие строения не могут быть самовольной постройкой, например, если это нестационарный торговый объект, замощение участка и др. Также автор рассматривает отдельные вопросы признания права собственности на построенные без необходимых разрешений строения.

Ключевые слова: здание, улучшение земельного участка, сооружение, самовольная постройка, недвижимое имущество, право собственности

В 2021 г. вице-спикер Совета Федерации Карелова Г.Н. отметила, что по экспертным оценкам в России более 50 тысяч самовольных построек, в том числе жилые и многоквартирные дома, хозяйственные постройки и коммерческие объекты, что требует разрешения вопроса о принятии мер по противодействию самовольному строительству, но также и установлению дополнительных гарантий защиты прав субъектов на недвижимое имущество [1].

Изучая правовую регламентацию самовольного строительства, возведения самовольных построек Гражданский кодекс РФ говорит о зданиях, строениях, сооружениях, иных строениях, но не разъясняет данные понятия (ст. 222) [1]. Градостроительный кодекс РФ оперирует термином: «объект капитального строительства», также указывая на то, что это здания, строения, сооружения (ст. 1) [2]. Следует обратиться и к Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в котором разъяснены эти понятия [3]. В соответствии с ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 «Здания и

сооружения. Общие термины» объект капитального строительства (объект строительства) - это все, что строится или является результатом строительной деятельности [4].

Понятие «строение» в законодательстве отсутствует, однако, это более общая категория, которая может включать в себя и здания, и сооружения, и какие-то иные постройки, которые имеют прочную связь с земельным участком.

Самовольные постройки можно классифицировать, разделяя на служебные и основные строения. Служебные постройки обычно выполняют вспомогательные функции, находясь в прямой зависимости от основного здания и поддерживая его эксплуатационные характеристики. Основные постройки предназначены для удовлетворения конкретных потребностей граждан.

В отношении функционального использования здания делятся на жилые и нежилые. Жилые здания предназначены для постоянного проживания, что подразумевает необходимость их длительной эксплуатации. Нежилые здания, в отличие от жилых, используются для выполнения производственных, культурных, технологических и рекреационных функций и не предназначены для постоянного проживания. Эта классификация подчеркивает различие в предназначении и требованиях к эксплуатационным характеристикам зданий.

Нежилые строения служебного назначения, отнесенные к категории некапитальных построек, не подвергаются измерению в процессе технической инвентаризации. Внутренние помещения таких объектов не рассматриваются как отдельные единицы в связи с их функциональным назначением: погреба, сараи, гаражи и навесы, которые не используются для проживания и не предназначены для индивидуального использования.

В таком случае закономерен вопрос о том, можно ли распространять нормы ст. 222 ГК РФ на заборы, площадки, в том числе бетонные или для автостоянок, дорожные, асфальтовые покрытия, мелиоративные системы и др.[6]. Если вещь нельзя назвать недвижимой, то и применять к ней ст. 222 ГК РФ нельзя (к примеру, нестационарные торговые объекты). Нельзя применять ст. 222 ГК РФ и к тем вещам, которые только в силу закона названы недвижимыми, но прочной связи с землей не

имеют (к примеру, суда внутреннего плавания; воздушные, морские суда). Неотделимые улучшения земельного участка, к примеру, забор, замощения, покрытия также не относятся к самовольным постройкам [5].

К примеру, судом было отказано в признании права собственности на самовольную постройку. В ходе рассмотрения дела суд установил, что спорное здание кафе является павильоном и нестационарным торговым объектом и не может быть рассмотрено как объект капитального строительства [8].

Как правило, в подобных делах возникают вопросы, связанные с необходимостью разрешения вопроса о том, является ли спорное строение недвижимым имуществом и, так как эти вопросы требуют специальных знаний, по делу проводится строительно-техническая экспертиза, на разрешение которой могут ставиться следующие вопросы:

- является ли строение объектом капитального строительства?
- можно ли переместить спорное строение без соразмерного ущерба?
- соответствует ли спорное строение градостроительным и иным нормам и правилам?
- угрожает ли жизни и здоровью граждан спорное строение?

Кроме того, в обязательном порядке суд устанавливает права истца на земельный участок [9].

Если в ходе рассмотрения дела суд определил, что строение - не объект капитального строительства и не недвижимое имущество, он может признать, что его нахождение на чужом земельном участке создает препятствия собственнику (статья 304 ГК РФ) и удовлетворить требования о его сносе, но по иному основанию. К примеру, Администрация обратилась в суд с иском на основании ст. 222 ГК РФ о демонтаже входной группы в кафе (несколько ступенек, навес, различного рода декоративные элементы, информационная табличка), находящейся на земельном участке неразграниченной собственности. Суд установил, что входная группа не является недвижимым имуществом, применил к данным отношениям нормы ст. 304 ГК РФ и удовлетворил требования Администрации.

Также судом при рассмотрении данного дела было подчеркнуто, что квалификация объекта как недвижимого имущества это безусловная прерогатива оценки суда [10].

Учитывая изложенное, следует сделать следующие выводы. Понятие «строение» в действующем законодательстве не закреплено, но рассматривается как более широкий термин по отношению к понятиям «здания», «сооружения». Понятие «самовольная постройка» распространяется только на объекты капитального строительства. Только суд устанавливает относится ли то или иное строение к недвижимому имуществу. Если строение не обладает признаками недвижимого имущества, либо представляет собой неотделимые улучшения земельного участка, то нормы ст. 222 ГК РФ к данным правоотношениям не применимы.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. N 32. ст. 3301
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. N 1 (часть I). ст. 16
3. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. № 1. ст. 5
4. ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 «Здания и сооружения. Общие термины» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/1200177284> (дата обращения 06.05.2024)
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_464555/ (дата обращения 06.05.2024)
6. «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016) [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196727/ (дата обращения 06.05.2024)
7. «Определение Верховного Суда РФ от 13.01.2022 N 308-ЭС21-25638 по делу № А63-12388/2020» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=697537#FjCKwBUs35vek0p61> (дата обращения 06.05.2024)

8. Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 26 января 2024 по делу № А75-18638/2023 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/Card/25176d32-a163-4c05-a645-2164a48a4daf> (дата обращения 06.05.2024)

9. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 27 апреля 2024г. по делу № А40-96604/23-125-268 [Электронный ресурс]. Режим доступа: - <https://kad.arbitr.ru/Card/2e1598ce-636d-41be-b9eb-be1e6d06deb5> (дата обращения 06.05.2024)

10. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 23 апреля 2024г. по делу № А32-20759/2023 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/Card/922bf47e-1652-4ab3-b16d-1be9fa6d3f39> (дата обращения 06.05.2024)

11. Стенограмма заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства при Совете Федерации на тему «Самовольные постройки: проблемы и пути их решения» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://council.gov.ru/media/files/ioGD3A6i3AUmzsXikPDgYCEMAMdSwI71.pdf> (дата обращения 07.05.2024)