

Анисимов Александр Александрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

Правовая природа и признаки самовольной постройки

Аннотация. Гражданско-правовой институт самовольной постройки выступает критерием оценки законности строительной деятельности. Действующее правовое регулирование самовольного строительства предпринимает попытки либерализовать процесс признания права собственности на них, в связи с этим в статье дается актуальная характеристика понятия и признаков обозначенной постройки.

Ключевые слова: самовольное строительство, жизнедеятельность общества, либерализация правового регулирования, актуальные признаки самовольной постройки.

Согласно ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) «Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки [2].

Важен и вопрос признания права собственности на самовольную постройку [5, с. 58].

Проблема самовольных построек привлекла внимание многих ученых. И при разработке этой темы были приняты во внимание специальные исследования, посвященные им. Мы также изучили некоторые вопросы, связанные с незаконным приобретением земли и строительных объектов.

Признание здания самовольным будет и при нарушении неоспоримых правил. Например, данный объект выходит за допустимые пределы в применении линий электропередач, препятствуя их использованию.

Застройщик имеет право распоряжаться только строительными инструментами и материалами, но он не будет собственником здания.

Самовольная постройка может стать с юридическим статусом только в судебном порядке. Пишется и направляется исковое заявление о признании права со всеми необходимыми документами, подтверждающие факт выполненных застройщиком работ. Это могут быть договоры подряда или товарные чеки, а также квитанции на приобретение строительных материалов и наем рабочих, и другие расходы.

Легализация объектов самовольного строительства влечет за собой теоретическое изучение возможности признания незаконных построек самовольными. Юридически противоположные последствия самовольных построек в виде сноса или признания их незаконными не предполагают компромисса между сторонами. Авторы доказали невозможность проведения административной процедуры по их сносу.

Необходимость обобщения опыта с целью выработки единого правового регулирования обусловили необходимость всестороннего изучения всех аспектов по легализации построек, построенных самовольно, или, в противном случае, их устранения.

Проблема самовольных построек привлекла внимание многих ученых. При разработке этой темы были приняты во внимание специальные исследования, которые касаются построек, возведенных самовольно.

На подобные постройки право собственности вносится в Единый государственный реестр юридических лиц, если имеется судебное решение о признании права собственности на самодел. Критериями самовольной постройки в соответствии с Гражданским кодексом РФ служат: постройки, возведенные на участках, на которых подобное строительство запрещено законом; если владельцы, построившие строение, не обладают нужными документами для строительства.

В России ключевые показатели в строительстве снижались до 2015 года, в последующие годы отрасль неуклонно росла. Объем строительства в 2019 году составил 9 132,1 млрд. рублей, то есть в процентном отношении к 2018 году составил 100,6%. Значительная положительная динамика объемов строительства в России выявлена в 2010-2019 годах, она в целом сохраняется и в настоящее время – в 2020 – 2024 годах. Следует отметить, что пандемия «Ковид 2019» не замедлила, а, напротив, активизировала данный процесс, в чем сказался психологический фактор – люди стремились вырваться из «оков» ограниченного пространства и передвижения, приобретали участки земли, сразу же начинали на них строительство. Однако в 2022 – 2024 годах наблюдается некоторое снижение положительной динамики. Это связано, с одной стороны, с геополитической ситуацией, как в мировом масштабе, так и ее отражение в Российской Федерации.

При этом проблема самовольных построек сохраняет не меньшую остроту, но становится, напротив, все более актуальной. По состоянию на 21 мая 2020 года в России зарегистрировано около 7000 организаций, оказывающих услуги по демонтажу и демонтажным работам, в том числе около 290 филиалов и региональных подразделений. Большинство компаний расположены в Центральном федеральном округе, а также в Сибирском и Приволжском федеральных округах. С развитием системы электронных торгов 60% зарегистрированных компаний стали активными за пределами своего региона. Объем рынка демонтажа формируется в основном за счет трех основных компонентов: снос аварийного и ветхого жилья (включая реконструкцию жилых районов); перепланировка промышленных объектов (включая модернизацию производства); снос незаконных построек (в первую очередь многоквартирных домов).

Сделанные в процессе исследования выводы опираются на изыскания современных ученых, касающиеся специфики самовольных построек и их признаков [4, с. 201]. Все вышесказанное вызывает сделать следующие заключения.

1. Юридически противоположные последствия самовольных построек в виде сноса или признания их незаконными не предполагают компромисса между сторонами.

2. Снос самовольной постройки возможен только в судебном порядке.

3. Многочисленные нерешенные проблемы, противоречивое и недостаточное содержание законодательных актов, касающихся легализации самовольных построек и их демонтажа, необходимость обобщения опыта с целью выработки единого правового регулирования обусловили необходимость всестороннего изучения примеров перевода подобных построек в легальные.

4. Решение суда и (или) органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки должно исполнить лицо, построившее объект, либо это делается за его счет. Если сведения о таком лице отсутствуют, снести постройку могут обязать, например, собственника земли, на которой она возведена (ч. 2 ст. 222 ГК РФ, ч. 6 ст. 55.32 ГрК РФ).

5. Представляется неправомерным сносить такие здания без выплаты застройщику справедливой компенсации, поскольку само государство часто не обеспечивает условий для информирования населения о существовании таких зон в том или ином районе.

6. В абсолютном выражении на долю государственного сектора пришлась основная часть демонтированных объектов, о которых сообщалось в 2019 году: 86,8% от общего числа проектов по демонтажу были поданы государственными и муниципальными владельцами. Более того, в стоимостном выражении основная доля рынка работ по сносу зданий приходится на частный сектор. Стоимость работ по сносу 3 зданий составила менее 2,5 млн. рублей по сравнению с 31 млн. рублей в частном секторе. Анализ заявленных проектов в 2019 году показал различия в средней стоимости контракта на снос. Так, в Центральном, Южном и

Дальневосточном федеральных округах была зафиксирована самая высокая средняя стоимость контракта.

7. Рынок демонтажа зданий в настоящее время достиг точки, когда спонтанный интенсивный рост переходит в фазу экстенсивного роста - накопленные инновации и технологические возможности уже не приносят такой отдачи, как несколько лет назад. В условиях кризиса выживание организации, занимающейся сносом зданий, становится все более актуальным.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (постатейный). Изд. 2-е, перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2019. 714 с.
4. Стоянова М.К. Отдельные аспекты правового регулирования института самовольной постройки // Вопросы российской юстиции. 2021. № 12. С. 199–205.
5. Тресцова Е.В. Признание права собственности на самовольную постройку // Научный поиск. 2016. № 4. С. 58–60.