

Ядвижин Олег Владимирович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Недвижимое имущество как объект гражданских прав на примере самовольной постройки

Аннотация. Статья посвящена недвижимому имуществу, относящемуся к гражданско-правовой категории. В качестве примера представлен обзор судебной практики, касающийся самовольной постройки.

Ключевые слова: недвижимое имущество, недвижимость, объект недвижимости, самовольная постройка, собственник недвижимого имущества, судебная практика.

В нашей стране недвижимое имущество является одним из важных объектов гражданских прав, поскольку права на данный вид имущества затрагивают интересы всех его собственников. Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации причисляет к категории недвижимости: земельные участки, недра земли, все объекты которые прочно связаны с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению не представляется возможным, включая здания, сооружения и объекты незавершенного строительства, предприятия, жилые помещения, самовольные постройки, а также морские и воздушные суда, поскольку последние объекты имеют определенную неизменную связь с территорией Российской Федерации (пункт 1 статья 130 ГК РФ) [1]. Следовательно, «недвижимое имущество» относится к гражданско-правовой категории и на законодательном уровне данное понятие детально регламентируется, однако четкого определения недвижимого имущества нет, идет только перечисление объектов относящихся

к данной категории. Согласно теории права определение должно раскрывать содержание того или иного явления и в том числе через его признаки, а признаков, которыми должны обладать все вышеперечисленные объекты, для признания их недвижимым имуществом, отсутствуют.

В юридической литературе постоянно критикуют неточности, содержащиеся в формулировке «недвижимости», потому что судебная практика показывает, что нет единого подхода к толкованию «недвижимого имущества», отсутствуют признаки позволяющие относить спорные объекты к данной категории, все это требует тщательной доработки. Например, И.Т. Балабанов причисляет недвижимое имущество к финансовой категории, а земельные участки относит к природным ресурсам. Согласно теории В.А. Горемыкина недвижимость – это товар, наделенный признаками разнородности, долговечности, стационарности, материальности [5, с. 30]. С.Н. Максимов причисляет недвижимое имущество к вещам, наделенными родовыми признаками [7, с. 26]. Как правило, родовыми признаками обладают движимые вещи, потому как недвижимые вещи являются индивидуально определенными, так как они подлежат обязательной государственной регистрации. Поскольку объекты, относящиеся к данной категории, имеют в качестве составной части земельный участок, они обладают родовыми признаками, которые отличают их от объектов не связанных с землей (т.е. движимых вещей). По нашему мнению более точное определение дается А.Н. Лужиной. Автор указывает на то, что недвижимость представляет собой объект с наделенными признаками, подтверждающие их прочную связь с землей [6, с. 13]. На наш взгляд отсутствие единого подхода к определению недвижимого имущества связано с тем, что признаки недвижимого имущества в качестве гражданских прав не учитываются при определении объекта по его первоначальному назначению.

Справедливо стоит отметить, что за последние годы произошли существенные изменения положений действующего законодательства касающихся видов недвижимого имущества, например самовольной постройки. Действующие положения пункта 3 статьи 222 ГК РФ позволяют признать право

на самовольную постройку только за добросовестным собственником или пользователем земельного участка. В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 марта 2014 года, указано, что для принятия к производству искового заявления о признании права собственности на объект недвижимости, судья обязан проверить необходимые документы, которые свидетельствуют о принятии субъектом, создавшим самовольную постройку, мер к получению разрешений на строительство [4]. В случае отсутствия данных документов судья вправе не рассматривать исковое заявление (статья 136 Гражданский процессуальный кодекс РФ) [2].

Так, Судебной коллегией по гражданским делам Волгоградского областного суда была обобщена практика применения Ворошиловским районным судом законодательства при рассмотрении споров по искам граждан о признании права собственности на самовольные постройки. Рассматривая дела представленной категории, суды берут во внимание тот факт, что жилые дома строились в послевоенное время для временного расселения людей. Дома зачастую возводились гражданами самостоятельно из древесных материалов, и относились к временным постройкам. Однако указанные строения по настоящий период времени занимают значительные территории города. При изучении правоприменительной практики определено, что основные вопросы у судей возникают при рассмотрении споров по искам граждан о признании права собственности на самовольные постройки принятых в послевоенный период времени в отношении земельных участков, на которых расположены подобные постройки.

© Например, решение Ворошиловского районного суда города Волгограда по делу №2-189/2014 о признании права собственности на жилой дом [3]. Истец в обосновании заявленных требований указал, что с момента рождения проживает по указанному адресу. Дом был построен его родителями в послевоенный период времени. Являясь наследником данного спорного строения, истец указывает на факт проживания в нем и несения бремя

содержания данного имущества. В ходе судебного заседания было установлено, что согласно архивной выписки из протокола заседания исполнительного комитета Советского Райсовета депутатов трудящихся города Волгограда, решено в порядке исключения закрепить за жителями указанной территории, занимаемые ими земельные участки без права выдачи документов. Суд удовлетворил исковые требования в полном объеме и признал за истцом право собственности на спорное строение. Суд исходил из того, что истец унаследовал данное жилое строение после смерти родителей, открыто и добросовестно им пользуется как своим собственным. При этом, поскольку родителям истца данный земельный участок был предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации без указания права, на котором произошло данное представление, суд посчитал земельный участок предоставленным на праве собственности.

В данном Обзоре судебной практики также направлено внимание на то, что одним из признаков самовольной постройки является создание таковой с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Рассматривая дела по искам, которые связаны с самовольными постройками, суды уделяют данным фактам особое внимание. Наличие допущенных при строительстве подобных объектов нарушений градостроительных и строительных норм и правил служит причиной для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо об ее сносе.

Нововведения, касающиеся самовольного строительства, указанные в статье 222 ГК РФ затрагивают интересы собственников. В частности, право собственности может быть признано в судебном порядке за владельцем самовольной постройки, в случае, если: гражданин имеет права на земельный участок для ведения строительства; в случае соответствия установленных требований относительно возведенной постройки; данная постройка не ущемляет законные интересы других лиц и не влечет угрозы для здоровья окружающих. Решения о сносе самовольной постройки определяется судом

либо органом местного самоуправления, которые расположены на территориях данного ведомства.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что:

– недвижимое имущество является значимым объектом имущественных прав, выступающее как источник дохода и как благо, обладающее большой стоимостью при его создании, эксплуатации и содержании;

– недвижимое имущество обладает строго целевым назначением, которое предрасполагает пределы при его использовании, при этом налагает обязанностями собственников имущества исходя из интересов социального общества;

– недвижимое имущество является предметом для законодательного регулирования, в целях обеспечения прав и законных интересов лиц, обладающих правом на недвижимость.

Поскольку к недвижимому имуществу относятся объекты, различающиеся по свойствам, по составу, по назначению, необходимо на законодательном уровне разработать единую формулировку недвижимого имущества, которая будет объединять все объекты, указанные статьей 130 ГК РФ, по содержанию и признакам, представляя собой одну вещь, неразрывно связанную с землей. С введением единой формулировки недвижимого имущества в правоприменительной практике не будет возникать вопросов о принадлежности вещей (объектов) к данной категории.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 26.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 17.09.2019).

3. Волгоградский областной суд «Обобщения судебной практики за 2104 год» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://oblsud.vol.sudrf.ru> (дата обращения: 15.09.2019).

4. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного суда РФ 19.03.2014) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sudact.ru> (дата обращения: 15.09.2019).

5. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. В 2 т. Т. 1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: Учебник. 8-е изд., пер. и доп. Люберцы: Юрайт, 2016.

6. Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: Учебное пособие. М.: РГУП, 2017.

7. Максимов С.Н. и др. Управление недвижимостью: учебник и практикум для академического бакалавриата / Под ред. С.Н. Максимова. 2-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт, 2019.

© Бюллетень магистранта 2019 год № 5