

Шурыгин Иван Васильевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Самовольная постройка как способ приобретения права
собственности на недвижимое имущество**

Аннотация. В настоящей статье рассматривается самовольная постройка как способ приобретения права собственности на недвижимое имущество. Определено, что в настоящее время существуют два способа легализации объекта самовольного строительства: административный и судебный. Сделаны выводы о том, что следует положительно оценивать нововведения Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ.

Ключевые слова: право собственности, самовольная постройка, суд, недвижимое имущество, приобретение права, строительные нормы, правила.

Рассмотрение категории «самовольная постройка» имеет важное теоретическое и практическое значение для совершенствования правотворческой и правоприменительной деятельности органов власти и судебной практики в данной области, для укрепления законности и правопорядка в обществе.

Обращаясь к рассмотрению базового понятия самовольной постройки, отметим, что оно содержится в п. 1 ст. 222 ГК РФ [1]. Данное определение было внесено в ГК РФ федеральным законом от 03.08.2018 № 339-ФЗ [3], которым было изменено понятие, существовавшее ранее. Вопрос определения самовольной постройки как движимой или недвижимой вещи до настоящего времени до конца не определен. Налицо разделение мнений [6, с. 63–69].

По нашему мнению, самовольная постройка обладает двойственной правовой природой: с одной стороны, самовольная постройка это – правонарушение, за которое предусмотрены определенные юридические последствия [4]. Так, например, Конституционный суд РФ придерживается точки зрения о том, что самовольная постройка является противоправным действием. Данную позицию Конституционный суд РФ высказал в Определении от 3 июля 2007 г. №595-О-П [4].

С другой стороны самовольная постройка может выступать в качестве одного из способов приобретения права собственности.

Последнее возможно только в случае легализации самовольной постройки с последующей регистрацией права собственности на нее. Именно в данном случае самовольную постройку возможно рассматривать в качестве объекта гражданских прав, объекта недвижимости. Аналогичной точки зрения придерживается Л.В. Щенникова [9, с. 115]. В частности, ею обосновывается позиция о том, что самовольная постройка не является объектом недвижимости до признания на нее права собственности или легализации самовольной постройки.

Исходя из легального определения, которое содержится в п. 1 ст. 222 ГК РФ, можно выделить признаки, при наличии которых возведенное здание, сооружение или иное строение может быть признано правонарушением.

Во-первых, самовольная постройка возведена с нарушением норм земельного законодательства (с нарушением правил землеотвода).

Возведенные здания, сооружения и строения довольно часто признаются самовольными постройками по данному признаку. Так, ФАС Северо-Кавказского округа по делу №А32-9214/2007-9/208 сделал вывод о том, что суд правомерно признал спорное строение самовольной постройкой, поскольку истцу земельный участок под строительство не выделялся, соответствующих разрешений на возведение здания застройщик не получал [5].

Во-вторых, строительство объекта осуществлено без получения на это необходимых разрешений и согласований.

Указанный признак подразумевает нарушение требований ст. 51 ГрК РФ. Кроме того, под это условие подпадают случаи, когда отсутствует разрешение собственника земельного участка на строительство.

В-третьих, строительство здания, сооружения или иного объекта недвижимости осуществлено с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В-четвертых, осуществление строительства на земельном участке с нарушением территориального зонирования в соответствии со ст. 35–40 ГрК РФ.

В-пятых, незаконная реконструкция объекта, которая привела к возникновению нового объекта, и иные нарушения градостроительных норм [8, с. 47–53].

Вместе с тем, считаем целесообразным выделить обстоятельства, имеющие юридическое значение для признания права собственности на самовольную постройку.

1. Земельный участок, на котором была возведена самовольная постройка, должен принадлежать лицу на каком-либо вещном праве.

В том случае, если отсутствует действительное основание для приобретения права собственности на недвижимое имущество, то вследствие записи в реестре никаких прав не возникнет. Данное правило распространяет свое действие и на объекты самовольного строительства. То есть, если объект, построенный с нарушением земельного законодательства РФ, зарегистрирован в реестре, то он автоматически не приобретает статуса «не самовольной» постройки.

2. Использование земельного участка фактически, с учетом его целевого назначения и разрешенного использования.

3. Осуществление строительства, учитывая и соблюдая действующие на момент строительства строительные нормы и правила, с соблюдением прав и интересов иных лиц.

4. Застройщик предпринимал действия, направленные на легализацию самовольной постройки.

Положениями ст. 222 ГК РФ определены следующие пути легализации объекта недвижимости, отвечающего критериям самовольно построенного:

1) судебный порядок;

2) иной порядок, который также предусмотрен законодательно и который, если следовать буквальному содержанию вышеприведенной нормы, является «несудебным».

Обращаясь к рассмотрению судебного регулирования легализации самовольной постройки, как достаточно распространенного в правоприменительной практике, выделим присущие данной категории дел особенности [7, с. 10–12]. Сначала рассмотрим особенности процессуального права.

В силу ч. 1 ст. 30 ГПК РФ данная категория дел подсудна районному суду (мировому судье) [2].

В качестве третьих лиц могут привлекаться:

– Управление Росреестра соответствующего субъекта,

– Управление градостроительства и архитектуры администрации города (муниципального района),

– также иные физические и юридические лица, законные права и интересы которых нарушает самовольная постройка.

Таким образом, сделаем следующие выводы.

1. В законодательстве содержится два варианта легализации самовольной постройки. Однако, в силу не разработанности правовой нормы п.3 ст. 222 ГК РФ, так называемого правового пробела, гражданами преимущественно используется судебный способ легализации самовольной постройки.

2. Однако, считаем, что следует положительно оценивать нововведения Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ, поскольку органы местного самоуправления обладают достаточным количеством кадров (в лице специалистов отделов градостроительства и архитектуры), чтобы легализовать

объект самовольного строительства в административном порядке. А уже в случае их отказа заявитель (желающий оформить самовольную постройку) может обжаловать их действия в судебном порядке.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 19.09.2022).

2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 14.07.2022) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 19.09.2022).

3. Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 03.08.2018 № 339-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 19.09.2022).

4. Определение Конституционного суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://legalacts.ru/> (дата обращения: 19.09.2022).

5. Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.04.2007 по делу № А32-9214/2007-9/208 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 19.09.2022).

6. Глеба О.В. Признание объекта самовольной постройкой: проблемы правоприменительной практики // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 5.

7. Исмаилов М.Ч. Правовые основания отнесения объекта недвижимости к самовольной постройке // Российская юстиция. 2019. № 10.

8. Резников Е.В. Самовольная постройка: исследование законодательства и практики Верховного суда Российской Федерации // Судья. 2020. № 7.

9. Щенникова Л.В. Институт самовольной постройки в свете задач градостроительства и архитектурной деятельности в РФ // Закон. 2008. № 11.

© Бюллетень магистранта 2022 год № 5