

УДК 347.21

Устюгова Виктория Сергеевна
Санкт-Петербургский юридический институт (филиал) Университета
прокуратуры Российской Федерации (СПбЮИ(ф) УП РФ)

Юридический факультет

Россия, Санкт-Петербург

ustyugova.vika@yandex.ru

Ustyugova Viktoriya Sergeevna
Saint-Petersburg law institute (branch) of the University
of the Office of the Prosecutor of the Russian Federation

Law department

Saint-Petersburg, Russia

К ВОПРОСУ О РЕДАКЦИИ П.1 СТ.222 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: статья посвящена рассмотрению некоторых теоретических и практических вопросов, связанных с действующей редакцией ст.222 ГК РФ. В частности, рассмотрены проблемы исключения термина «недвижимость» из п.1 ст. 222 ГК РФ, соотношения понятий «самовольная постройка», «недвижимость», «строение», «объект капитального строительства».

Ключевые слова: самовольная постройка, недвижимость, государственная регистрация недвижимости, строение, объект капитального строительства.

TO THE QUESTION OF REDACTION OF PARAGRAPH 1 OF ARTICLE 222 OF THE CIVIL CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION

Annotation: the article is devoted to the consideration of some theoretical and practical issues related to the redaction of Article 222 of the Civil Code of the Russian Federation. The article contains the analysis of some problems: exceptions of the term «immovable property» of Paragraph 1 of Article 222 of the Civil Code of the

Russian Federation, ratio of the concepts «unauthorized construction», «immovable property», «building», «the object of capital construction».

Key words: unauthorized construction, immovable property, state registration of immovable estate, building, the object of capital construction.

Важнейшее значение для правильного рассмотрения и разрешения судами гражданских дел, связанных с самовольным строительством, играет ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), поскольку именно от юридической характеристики спорного объекта будет зависеть определение надлежащего способа защиты права, оснований предъявленного иска, а также, в целом, решение вопроса о возможности применения к спорным правоотношениям положений статьи 222 ГК РФ.

До внесения в 2015 году Федеральным законом от 13.07.2015 № 258-ФЗ [1] изменений в законодательство Российской Федерации, ст. 222 ГК РФ к самовольным постройкам относилась жилой дом, другое строение, сооружение или *иное недвижимое имущество*, тогда как в действующей редакции статьи термин «недвижимость» не содержится. При анализе данных положений закона, прежде всего, возникают вопросы о том, каковы причины внесения соответствующих изменений и является ли на данный момент недвижимый характер постройки обязательным условием для применения к возникающим правоотношениям ст. 222 ГК РФ?

В научной литературе можно найти два подхода к решению поставленной проблемы. Согласно точке зрения сторонников «юридического» подхода к определению недвижимости, исключение законодателем данного термина связано с тем, что самовольная постройка по своей природе не является объектом недвижимости [2, с.106]. И говорить о включении такой постройки в гражданский оборот можно лишь после принятия судом решения о признании на нее права собственности.

Другие же исследователи, наоборот, признают самовольные постройки объектами права и относят их к недвижимости именно в силу физической

природы. И только правовой режим их использования имеет отличия от обычных объектов недвижимости, поскольку такие постройки возведены с нарушением требований закона [3, с. 79].

Нельзя не отметить и тот факт, что сторонники «юридического» подхода тесно связывают понятие «недвижимости» с государственной регистрацией: «Конститутивным признаком всех видов недвижимости становится необходимость государственной регистрации вещных прав на эти объекты для обеспечения безопасности их оборота» [4, с. 132]. Исходя из данной точки зрения, самовольно возведенный на земельном участке объект до признания на него права собственности и последующей государственной регистрации должен считаться движимым имуществом.

Вместе с тем, думается, государственная регистрация не может предопределять природу вещи, а является, скорее, следствием этого, но не наоборот. Также и современная судебная практика последовательно придерживается иного подхода: так в п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» определяется, что государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

В.А. Белов, комментируя вышеназванные положения Постановления Пленума относительно государственной регистрации, отмечает, что это «абсолютно верно, однако, странно, что для этого понадобились 20 лет и вмешательство Верховного Суда, который почему-то здесь поосторожничал - сказал только об общем правиле и остается только догадываться, что имелось в виду. Быть может, самовольная постройка? На такое предположение наводит уточнение о «правомерно возведенном здании или сооружении» [5, с. 64].

Интересную позицию по вопросу о причинах исключения законодателем понятия «недвижимость» занимает Верховный Суд Республики Крым. В Обобщении судебной практики по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, рассмотренным судами за период с 2015 года по

I квартал 2017 года [6], делается вывод о том, что причины носили процессуальный характер: в зависимости от того, имел ли самовольно возведенный объект признаки недвижимого имущества, различался и способ защиты нарушенного права. Если самовольно возведенная постройка обладала признаками недвижимого имущества, собственник земельного участка должен был обращаться в суд с иском о сносе объекта по ст.222 ГК РФ. Если же постройка такими признаками не обладала, то владельцу земельного участка следовало обращаться в суд с негаторным иском по ст.304 ГК РФ. Вместе с тем, собственник земельного участка часто находился в затруднительном положении, поскольку не всегда мог однозначно определить, относится объект к недвижимому имуществу или нет. Таким образом, Суд видит другой характер причин внесения соответствующих изменений, однако, сразу же делает оговорку о том, что, несмотря на изменения, правовое регулирование ситуации не изменилось, поэтому дифференциация способа защиты нарушенного права не утратила своей актуальности.

Так или иначе, изменения были внесены, но с практической стороны это далеко не облегчило работу правоприменителям. Порой суды испытывают значительные сложности при решении вопроса о возможности применения рассматриваемой статьи к возникающим правоотношениям. В связи с чем Верховным Судом Российской Федерации неоднократно указывалось, что по смыслу ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой может быть признан только объект недвижимости и положения вышеназванной статьи не распространяются на отношения, которые связаны с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом [7].

Однако несмотря на вышеуказанную позицию Верховного Суда Российской Федерации, в отдельных регионах продолжает складываться практика, когда анализируемая статья применяется в отношении объектов, которые по своей природе не являются недвижимыми. Суды объясняют это тем, что в действующей редакции статьи 222 ГК РФ отсутствует указание на то, что самовольной постройкой является только объект недвижимости, что не

исключает применение к спорным правоотношениям положений указанной нормы права. Так на этом основании были признаны самовольными постройками следующие движимые объекты: сарай, временное строение и даже забор [8].

Таким образом, существующее положение дел свидетельствует об отсутствии единого подхода к правовой природе и сущности самовольной постройки: с одной стороны, законодатель исключил понятие «недвижимость» из определения, содержащегося в ст. 222 ГК РФ, что можно истолковать как юридический подход к понятию «недвижимость», с другой стороны – судебная практика Верхового суда Российской Федерации продолжает придерживаться «физического подхода», ориентируя на это все нижестоящие инстанции. Не дает четкого ответа на вопрос и Пленум Верховного Суда Российской Федерации, ограничившись лишь общей формулировкой о значении государственной регистрации недвижимости и оставляя поле для различного толкования положений п.38 вышеназванного Постановления.

Рассматривая действующую редакцию ст.222 ГК РФ, можно выделить и несколько иных проблем, с которыми также сталкиваются правоприменители:

Во-первых, до настоящего времени нет однозначного ответа на вопрос о соотношении вышеназванных терминов: при этом если понятия «здание» и «сооружение» имеют нормативное закрепление в федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», то легальное определение понятия «строение» отсутствует, что вызывает дополнительные сложности.

В научной литературе отмечается, что понятие «строение» было достаточно распространено в советское время и использовалось для обозначения построек как капитального, так и некапитального типа. Однако «в современном законодательстве на смену столь неопределенному, не отражающему основное деление вещей на движимые и недвижимые обозначению пришло понятие здания и сооружения...» [9, с. 111]. В связи с этим следует согласиться с мнением исследователей, полагающих, что в

настоящее время отсутствует какая-либо объективная необходимость в употреблении данного термина в ст. 222 ГК РФ [3, с. 84].

Еще один аспект, имеющий практическое значение, заключается в том, что специальное градостроительное законодательство оперирует термином «строения и сооружения вспомогательного использования». При этом действующее законодательство также не раскрывает содержание данного понятия. В целом же, это объекты, не имеющие самостоятельного назначения и предназначенные для обслуживания основных объектов недвижимости, например, сборно-разборные конструкции, склады временного содержания, теплицы. Их особенность заключается в том, что для их возведения не требуется получения разрешения на строительство. Этот факт и используется недобросовестными участниками отношений в целях обхода ст. 222 ГК РФ, когда без получения необходимых документов возводится или реконструируется существующее здание под видом возведения объекта вспомогательного использования, которое, на самом деле, является самовольной постройкой и подпадает под действие вышеуказанной нормы [10].

Другой термин, так или иначе связанный с самовольным строительством, - это «объект капитального строительства». Вопрос о соотношении данных понятий между собой и с понятием «недвижимость» интересно рассмотреть на примере следующего дела: Верховный Суд РФ подтвердил позицию Арбитражного Суда Северо-Кавказского округа о том, что по правилам ст. 222 ГК РФ не может быть принято решение о сносе огороженной металлическим забором цементной площадки [11]. Интересно, что первоначально суды нижестоящих инстанций приняли решение о сносе площадки, поскольку по результатам экспертного заключения она была признана объектом капитального строительства, возведенным на земельном участке, не отведенном для этих целей. В дальнейшем Арбитражный суд округа обратил внимание на то, что суды сделали вывод о юридической характеристике площадки исключительно на основании экспертного заключения, определившего ее в качестве «объекта капитального строительства», однако,

данный термин является специальным понятием градостроительного законодательства и не может подменять собой правовую категорию «недвижимость», имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание. Таким образом, в данном случае судом акцент был сделан на том, что юридическое значение применительно к ст. 222 ГК РФ имеет именно определение недвижимого характера вещи без привязки к специальному градостроительному законодательству.

Также следует иметь в виду тот факт, что ст. 222 ГК РФ может применяться не ко всем объектам недвижимости, а лишь к тем, которые могут выступать в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота. Например, по одному из дел истец обратился в суд с иском о сносе самовольной постройки, представлявшей собой опору линии электропередачи. Суды различных инстанций неоднозначно оценивали ситуацию и лишь Верховный Суд РФ пришел к выводу о том, что спор возник относительно линейного объекта, выступающего в качестве единого объекта вещных прав, представляющего собой неделимую вещь, отдельные составные части которой (в частности, опоры) не являются самостоятельными объектами недвижимости, в связи с чем она не может быть признана самовольной постройкой [12].

Таким образом, на наш взгляд, самовольными постройками должны признаваться исключительно объекты, являющиеся недвижимыми по своей природе и законодатель, исключая соответствующий термин из ст. 222 ГК РФ, все же не имел в виду кардинальное изменение правовой природы данных объектов. Кроме того, думается, что практику судов, распространяющую положения ст. 222 ГК РФ на движимые объекты, нельзя признать правильной и обоснованной, поскольку она противоречит смыслу и специальному назначению исследуемого института. Еще один важный аспект – необходимость упорядочения терминологии, используемой в п.1 исследуемой статьи. На наш взгляд, исключение термина «другое строение», а также возможное разъяснение законодательства на уровне Постановления Пленума Верховного Суда РФ будет способствовать формированию более

единообразной судебной практики и снимет некоторые проблемные с точки зрения правоприменения вопросы.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182649/.

2. Чиконова Л.В. Некоторые проблемы применения дефиниции «самовольная постройка» // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №2. С.104-113.

3. Бетхер В.А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): дис., к.ю.н. - Омск, 2016. 280 с.

4. Суханов Е.А. Вещное право. Научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. -560 с.

5. Белов В.А. Двадцать пятое Постановление Пленума: толкование или... законодательство? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. №11. С.53-90.

6. Обобщение судебной практики по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, рассмотренным судами Республики Крым за период с 2015 года по I квартал 2017 года // URL: http://vs.krm.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=79.

7. Определение Верховного Суда РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB002;n=470769#00735131863189622>.

8. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 30.03.2017 по делу № 33-5123/2017// URL:

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOUR;n=112579#04482262731736846>.

9. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Томск: Издательство Томского университета, 2002. 225 с.

10. Аналитическая справка по результатам обобщения практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о самовольных постройках (утв. Постановлением Президиума Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 30.05.2016 № 4) // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AVS;n=91135#04857051606506453>.

11. Определение Верховного Суда РФ от 15.06.2016 № 308-ЭС16-6162 по делу № А32-35492/2014// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB002;n=464566#013094571534167332>.

12. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016 // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_209326/.