



УДК 347.23

Болбина Дарья Андреевна

Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова

Юридический факультет

Россия, Москва

[dasha.bolbina@yandex.ru](mailto:dasha.bolbina@yandex.ru)

Bolbina Daria

Lomonosov Moscow State University

Faculty of Law

Russia, Moscow

## **ИСК О СНОСЕ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ: ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ**

**Аннотация:** в статье рассматриваются вопросы правовой природы самовольной постройки и требований о ее сносе в исторической и сравнительно-правовой перспективе на основе изучения нормативно-правовых актов, разъяснений, данных высшими судебными инстанциями, и научных работ. Также в работе выявлены последние тенденции судебной практики при рассмотрении исков о сносе объектов самовольного строительства, даны объяснения таким тенденциям правоприменения. В заключении работы делается вывод об уникальности частно-публичных требований о сносе самовольной постройки, характерных только для российского права.

**Ключевые слова:** вещные права, самовольная постройка, снос самовольной постройки, негаторный иск, виндикационный иск, легализация самовольных строений.

## **CLAIM FOR DEMOLITION OF AN UNAUTHORIZED CONSTRUCTION IN A HISTORICAL AND COMPARATIVE LEGAL PERSPECTIVE**



**Annotation:** this article considers issues of the legal nature of an unauthorized construction and claims for its demolition in the historical and comparative legal perspective by studying legal acts, explanations given by the highest courts and scholarly works. Moreover, the article reveals the latest tendencies in the judicial practice in considering claims for demolition of an unauthorized construction and clarifies such tendencies. It is concluded that claims of a private-public nature for demolition of an unauthorized construction are unique and typical only for Russian law.

**Key words:** property rights, unauthorized construction, demolition of unauthorized construction, negatory action, vindication action, legalization of unauthorized constructions.

Самовольная постройка – особый институт российского права, введение которого во многом связано с массовым строительством объектов с нарушениями земельного и градостроительного законодательства в начале 1990-х гг., когда государственный контроль за строительной сферой был значительно ослаблен [1, с. 5]. Еще О.С. Иоффе отмечал, что механизм защиты, сложившийся для охраны отношений собственности, должен предусматривать восстановление нарушенного состояния [2, с. 56]. Поскольку возведение самовольной постройки связано с нарушением закона, то мерой ответственности за такое правонарушение является снос самовольной постройки [3; 4, с. 122].

Необходимость сноса самовольной постройки объясняется и самой природой такого объекта. Недвижимость является категорией юридической, а не физической, необходимо разрешение государства на ее признание вещью [5, с. 21]. Объект самовольного строительства не подлежит государственной регистрации, значит, государство не дает свое согласие на его легитимацию и не признает недвижимым имуществом.

Кроме того, если рассматривать самовольную постройку как недвижимое имущество, им можно будет распорядиться (как и любым имуществом,



находящимся в гражданском обороте). А в силу прямого указания п. 2 ст. 222 ГК РФ самовольная постройка не может быть объектом права собственности и не является имуществом, которым можно пользоваться и распоряжаться, с которым разрешено совершать гражданско-правовые сделки [6]. Судебная практика также отмечает невозможность включения самовольной постройки в состав совместно нажитого имущества при его разделе между супругами, ведь такая постройка *«не может быть объектом гражданских правоотношений»* [7, п. 12].

Получается, объект самовольного строительства как бы не существует для оборота, не обладает экономической формой товара, которым можно распорядится [5, с. 71; 8, с. 589]. Тогда нужно устранить угрозу незаконного введения в оборот такой постройки и снести ее, чтобы не вводить в заблуждение участников гражданского оборота. Такой подход разделяют Е.А. Суханов [5, с. 60], Н.Б. Щербаков [4, с. 128], В.А. Бетхер [9, с. 72] и др.

На правильность такого подхода указывают и исключение законодателем из определения самовольной постройки формулировки *«иное недвижимое имущество»* при внесении изменений в ст. 222 ГК РФ в 2018 г. [10, п. а ст. 1], и признание Верховным Судом РФ возможности сноса самовольной постройки, право на которую было зарегистрировано [11, п. 2; 12, п. 23].

Однако существует и иной подход, согласно которому самовольная постройка признается недвижимостью в силу природных свойств, ведь она тесно связана с земельным участком и является реальным осязаемым объектом [13, с. 18; 14, с. 12]. Так, Верховный Суд РФ подчеркивает неприменимость ст. 222 ГК РФ *«к объекту, не являющемуся недвижимостью»* [11, п. 2; 12, п. 29]. Но даже при таком видении природы самовольной постройки сохраняются нарушения, допущенные при ее возведении. Следовательно, постройка подлежит сносу, чтобы физически перестать считаться недвижимой вещью.

Итак, самовольная постройка – это объект, который обладает признаками недвижимого имущества «по природе», но им невозможно пользоваться и



распоряжаться в силу законодательного запрета, что и служит основанием сноса такой постройки.

Такая правовая неопределённость связана с тем, что институт самовольной постройки известен только современному российскому праву. Дореволюционное российское право, основанное на началах римского права, следовало принципу *superficies solo cedit*, согласно которому все возведенное на земельном участке было его составной частью, принадлежащей собственнику земельного участка [15, с. 161]. Именно поэтому за собственником земельного участка признавалось право на все объекты, возведенные на его земле, в том числе и на незаконно возведенную другим лицом постройку. В таком случае, хозяин земли не заявлял иск о сносе постройки, а просто приобретал её в собственность, уплачивая стоимость использованных материалов построившему лицу. В случае отказа в вознаграждении, строитель здания должен был отделать эти материалы от участка или же, в исключительных случаях, выкупить застроенную землю у ее собственника [16, с. 21].

В советский период попытка определить последствия самовольного строительства нашла свое отражение в ст. 109 ГК РСФСР 1964 г. (далее – «ГК 1964»). Норма рассматривала возведение гражданами жилых домов (дач) с нарушением обязательных строительных правил и порядка получения разрешения и утверждения проекта, предусматривая их снос или изъятие в собственность государства. В то же время статьей не охватывалось самовольное строительство нежилых строений, а также объектов, возведенных негражданами. Нормативное урегулирование таких вопросов представлялось нецелесообразным в отсутствие частной собственности [9, с. 35]. Закрепленные нормы были нацелены на разрешение типичных бытовых ситуаций как, например, строительство с выходом за пределы участка, и носили строго публичный характер [4, с. 129]. Следовательно, ст. 109 ГК 1964 можно считать не более, чем предпосылкой для развития действующих норм о самовольном строительстве, но не ее аналогом. А значит неправильно отождествлять иски о



сносе самовольных построек, заявленные по ст. 109 ГК 1964 и ст. 222 ГК РФ. О разной правовой природе советского и современного понимания самовольной постройки говорил и Верховный Суд РФ, обобщая судебную практику и закрепляя неприменимость положений ст. 222 ГК РФ к строениям нежилого назначения, возведенных до 1 января 1995 г. [11, п. 4], и более ранние судебные решения Верховного арбитражного суда РФ [17].

Таким образом, регулирование института самовольной постройки и ее сноса в действующем законе – вынужденная мера, направленная на защиту от самовольных действий при незаконном строительстве частных собственников недвижимости, число которых существенно возросло после ликвидации советского монополизма.

Обращая внимание на зарубежные правовые порядки, отметим, что французское право оперирует исключительно негативным иском для защиты от самовольного строительства на чужих земельных участках. Так, по ст. 555 Французского Гражданского Кодекса хозяин земли вправе сохранить самовольные постройки в своей собственности с возмещением стоимости материалов и иных расходов лицу, возводившему строение, либо потребовать его убрать такие постройки.

Германская традиция в п. 1 пар. 1004 Германского Гражданского Уложения также позволяет хозяину земельного участка требовать устранения нарушенного права собственности в любых случаях, кроме захвата или незаконного лишения владения. Такая норма, очевидно, включает в себя защиту и от незаконного возведения постройки третьим лицом на земельном участке.

А в английском праве создание препятствий в пользовании вещью (в т.ч. земельным участком) устраняется деликтным иском *nuisance* (о причинении неудобств) [18, с. 22]. Создание препятствий в пользовании земельным участком его владельцу в течение продолжительного времени дает право на предъявление рассматриваемого иска владельцем такого участка [19, с. 447-



448]. Nuisance является аналогом негаторного иска, имея две особенности: иск может быть заявлен только против соседа и предоставляет возможность взыскать ущерб, причинённый созданием таких неудобств [20, с. 53].

Как видим, в иностранных правовых системах самовольное строительство – это препятствия в пользовании и распоряжении имуществом, нарушение строго частного интереса, способом защиты которого является негаторный иск или его аналог.

В российской правовой действительности возведение самовольной постройки сопряжено с нарушением не только прав собственности на земельный участок, но и норм публичного права [21, с. 694; 22, с. 38], что подчеркивает особенность этого института и отражает влияние норм советского права. Когда иск предъявляется для защиты частных прав на землю, требование рассматривается как *«аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав»*. Это случаи, когда земельный участок не предоставлен под строительство, а истец – владелец самовольно застроенной земли. Тогда исковая давность не распространяется на заявленное требование [21, с. 691; 23], ведь негаторные иски не имеют срока давности [6, ст. 208]. Когда же требование о сносе защищает публичный интерес, с иском могут обратиться и лица, права и законные интересы которых будут нарушены сохранением постройки (например, собственники соседних участков) [11, п. 25], и прокурор, и уполномоченные органы [12, п. 22; 24, п. 1]. К таким случаям можно отнести нарушение строительных норм и правил, отсутствие необходимого разрешения на строительство или ситуация, когда разрешенное использование земельного участка не допускает строительства на нем данного объекта [6, п. 1 ст. 222]. Кроме того, трехлетний срок исковой давности применяется по общему правилу всегда, кроме возведения самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан [11, п. 14; 12, п. 22]. Еще одним последствием



удовлетворения иска о сносе самовольно возведенного строения становится и привлечение к административной ответственности [25, ст. 9.5].

Говорить же о виндикационной природе иска о сносе самовольно возведенного объекта не представляется возможным, поскольку самовольная постройка не признается объектом гражданских прав. Следовательно, на нее не распространяются правомочия собственника или владельца до признания судом соответствующих прав, а значит она не может быть виндицирована [6, п. 2-3 ст. 222; 21, с. 671]. Кроме того, виндикационное требование предполагает изъятие из чужого незаконного владения, а самовольная постройка подлежит не изъятию, а сносу, уничтожению [26].

Таким образом, требования о сносе самовольной постройки заявляется как в защиту частных интересов, приобретая черты негаторного иска [27, с. 97; 28, с. 103], так и в защиту публичных интересов [21, с. 694]. Следовательно, модель иска о сносе самовольной постройки имеет особую частно-публичную природу. Важно подчеркнуть, что, несмотря на совпадение требований о сносе самовольного строения в отдельных случаях с требованиями негаторного иска по своему содержанию и последствиям, эти способы защиты не тождественны по своей правовой природе. Виндикационная же природа вовсе не свойственна рассматриваемым требованиям.

В то же время судебная практика и изменения в ст. 222 ГК РФ свидетельствуют о намерении сократить снос самовольных построек, отдавая приоритет их сохранению и приведению в соответствие с требованиями закона. Верховный Суд РФ отмечает, что *«снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности»* [11, п. 7]. Так, например, в 2018 г. было введено извинительное правило в отношении добросовестного застройщика. Теперь, постройку нельзя признать самовольной, если ее собственник не знал и не мог знать о действии ограничений по использованию земельного участка [6, п. 1 ст. 222].



Кроме того, Верховный Суд РФ подчеркнул, что право собственности на постройку можно признать при нарушении процедуры строительства (если, к примеру, уведомление о планируемом строительстве было подано позже регламентированных сроков) или при отсутствии разрешения на строительство [11, п. 4]. Изучив обстоятельства по делу, возможно сохранить и постройку, при возведении которой были нарушены градостроительные нормы и правила, если отсутствует угроза жизни и здоровья людей, а также не нарушаются права и интересы третьих лиц [11, п. 7; 29].

Ограничение оснований для сноса самовольной постройки говорит о попытке найти баланс между частными и публичными интересами. Затраты на такое строительство должны учитываться при принятии решения о сносе самовольной постройки, ведь для возведения самовольной постройки, как минимум, были закуплены строительные материалы и оплачены услуги рабочих и подрядчиков. Следовательно, строительные расходы должны быть меньше или соразмерны самому нарушению для вынесения положительного решения о сносе. Более того, и само государство может получить выгоду от сохранения самовольной постройки, ведь введение ее в оборот увеличит поступление в бюджет налоговых отчислений за такое имущество.

В то же время при расширении практики легализации самовольной постройки, случаи самовольного строительства могут лишь увеличиться. К примеру, проще будет возвести объект, пренебрегая установленными нормами и правилами, а затем ввести его в оборот, признавая допущенное нарушение незначительным. Именно поэтому, судьба самовольной постройки должна решаться с учетом обстоятельств каждого конкретного дела.

Подводя итоги работы, отметим, что самовольная постройка и иск о ее сносе – это институты, свойственные только российскому праву. Они не знают аналога ни в зарубежных правовых порядках, ни в истории развития отечественного гражданского права, что порождает сложности их применения и регулирования. При этом уникальность института обуславливает и особую природу требования





о сносе объекта самовольного строительства, отличая его от традиционных виндикационных, негаторных и даже деликтных исков. Тем не менее, возможность обратиться с иском о сносе самовольной постройки служит гарантией защиты прав и законных интересов как частных лиц, так и государства в условиях их нарушения, независимо от возможной выгоды введения такого объекта в оборот.

### Список литературы:

1. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006.
2. Иоффе О.С. Гражданско-правовая охрана интересов личности в СССР // Советское государство и право. № 2. 1956.
3. Определение Конституционного Суда РФ от 29.01.2015 № 101-О // СПС «КонсультантПлюс»
4. Щербаков Н.Б. Институт самовольной постройки сквозь призму правоприменения (отдельные вопросы) // Вестник гражданского права. № 2. 2007.
5. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017.
6. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ, 1994, № 32, ст. 3301.
7. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2021) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 07.05.2021) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 7. 2021.
8. Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права: Часть общая. Т. 1. СПб., 1911.
9. Бетхер В.А. Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): монография. М.: Юстицинформ, 2017.



10. Федеральный закон от 03.08.2018 № 339-ФЗ «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» // СЗ РФ, 2018, № 32 (Часть II), ст. 5132.
11. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 2. 2023.
12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. № 6. 2010.
13. Алексеев В.А. Самовольная постройка и виды недвижимого имущества // Гражданское право. № 6. 2012.
14. Гонгало Б.М. Понятие недвижимости // ЭЖ-Юрист. № 11. 2001.
15. Римское частное право: Учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. М.: ИКД «Зерцало-М», 2012.
16. Щенникова Л.В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия // Законодательство. № 3. 2006.
17. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 по делу № А65 26122/2010
18. Крассов О.И. Нарушение границ владения и причинение частных неудобств в английском деликтном и земельном праве // Экологическое право. № 6. 2014.
19. Uff J. Construction Law: Law and Practice Relating to the Construction Industry. 11th ed. Sweet & Maxwell Ltd, 2013.
20. Подшивалов Т.П. Негаторный иск: проблемы теории и практики: монография. М.: Инфотропик Медиа. 2019.



21. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010.
22. Ершов О.Г., Бетхер В.А. К вопросу о правовой природе самовольной постройки // Право и экономика. № 4. 2015.
23. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.09.2018 № 78-КГ18-49 // СПС «КонсультантПлюс»
24. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.03.2012 № 15 «О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе» // Вестник ВАС РФ. № 5. 2012.
25. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // СЗ РФ, 2002, № 1 (ч. 1), ст. 1.
26. Петрищев В.С. Проблемы самовольного строительства (в контексте предложений Проекта совместного Постановления Пленума ВС и ВАС РФ «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав») // СПС «КонсультантПлюс». 2010.
27. Усачева К.А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе // Вестник гражданского права. № 5. 2013.
28. Церковников М.А. Последствия самовольного строительства: снос постройки или легализация // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 3. 2012.
29. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 6. 2014.