



Жамков Михаил Вячеславович

Московский государственный юридический университет

имени О.Е. Кутафина (МГЮА)

Институт частного права

Россия, Москва

Zhamkov.mixail@yandex.ru

Zhamkov Mikhail

Kutafin Moscow State Law University (MSAL)

Institute of Private Law

Russia, Moscow

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕЖИМА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

Аннотация: статья раскрывает такую актуальную тему, как правовой режим самовольной постройки. Автор исследует такое правовое явление как самовольная постройка, кратко описывают теоретическую сторону вопроса и раскрывает указанные в законодательстве критерии самовольной постройки. В статье автор обращает внимание на вопросы признания права собственности на самовольную постройку, приводит свои предложения по дальнейшему совершенствованию гражданского законодательства Российской Федерации.

Ключевые слова: самовольная постройка, земельный участок, строительство, Гражданский кодекс, собственность.

GENERAL CHARACTERISTICS OF THE LEGAL REGIME OF AUTHORIZED CONSTRUCTION

Annotation: the article reveals such a topical topic as the legal regime of unauthorized construction. The author explores such a legal phenomenon as unauthorized



construction, briefly describes the theoretical side of the issue and reveals the criteria for unauthorized construction specified in the legislation. In the article, the author draws attention to the issues of recognizing the right of ownership of an unauthorized construction, gives his proposals for further improvement of the civil legislation of the Russian Federation.

Key words: unauthorized construction, land, construction, Civil Code, property.

Девелоперская деятельность – это процесс создания и развития объектов недвижимости, включая жилые и коммерческие здания, торговые центры, офисы, склады и другие объекты. Девелоперы занимаются проектированием, строительством, управлением и продажей недвижимости. Они также могут заниматься инвестированием в недвижимость, управлением недвижимостью и другими, связанными с этими видами деятельности.

Девелоперы играют важную роль в экономике, так как они создают новые рабочие места и увеличивают инвестиционный потенциал региона. Они также способствуют развитию инфраструктуры и улучшению качества жизни людей.

Девелоперская деятельность является одной из форм предпринимательской деятельности, и, следовательно, она сопряжена с огромным множеством рисков. В связи со спецификой деятельности девелоперов, риски возникающие в ходе их деятельности в основном, как правило, возникают в сфере земельно-имущественных отношений либо в сфере градостроительного регулирования. Среди указанных рисков наибольший интерес вызывает самовольная постройка и последствия, вызываемые признанием здания или сооружения самовольной постройкой. Согласно отчету, подготовленному Судебным департаментом при Верховном Суде РФ, о работе судов общей юрисдикции по рассмотрению гражданских, административных дел по первой инстанции за 12 месяцев 2022 года [5] в 2022 году судами с вынесением решения (судебного приказа) было рассмотрено 11 956 дел по



спорам, связанным с самовольной постройкой. Чтобы адекватно оценить указанные риски необходимо проанализировать правовой режим самовольной постройки.

По мнению Метелевой Ю.А., корни проблемы самовольного строительства тянутся из 1990-х гг., когда в отсутствие эффективного государственного управления земельными ресурсами и их четкого законодательного регулирования, на фоне всеобщей приватизации отдельные граждане и юридические лица стали возводить здания и сооружения на не принадлежащих им или принадлежащих, но по сомнительным основаниям земельных участках [2, с. 54].

Изучая режим самовольной постройки, стоит сперва обратиться к общей теоретической проработке данного вопроса. Так, правовая природа самовольной постройки изучалась некоторыми учеными-правоведами. Например, В.А. Бетхер пришла к выводу о том, что, поскольку самовольная постройка имеет такие признаки недвижимости, как прочная связь с землей, пространственная индивидуальность и непотребляемость, следует относить данные объекты к группе недвижимых по природе вещей, а точнее — к рукотворной части недвижимости [1, с. 90].

Некоторые исследователи вопроса, принимая во внимание объем правовых норм, регулирующих проблематику самовольных построек, утверждают, что система указанных норм образует гражданско-правовой субинститут института права собственности [3, с. 30].

Обращаясь к нормативному регулированию самовольного строительства, необходимо отметить, что ключевой нормой, образующей ядро нормативно-правового регулирования вопроса самовольного строительства, является ст. 222 Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – **ГК РФ**). Так, согласно указанной норме ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение



или другое строение (далее – **объект строительства**), имеющее хотя бы один из следующих признаков:

1) оно возведено или создано на земельном участке, не предоставленном в надлежащем порядке;

2) оно возведено или создано на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает на нем строительство;

3) оно возведено или создано без получения на это необходимых согласований, разрешений (например, разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) оно возведено или создано с нарушением технических, градостроительных и строительных норм и правил (например, нарушена технология забивки свай из-за чего возникает угроза обрушения здания).

Вместе с тем в ст. 222 ГК РФ содержится примечание, согласно которому наличие вышеуказанных признаков может являться основанием для признания постройки самовольной, если указанные обстоятельства существовали на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки, то есть признаки, характеризующие самовольную постройку, должны иметь место к началу строительства и сохранять свою актуальность к моменту выявления такой постройки.

Важной особенностью самовольных построек является то, что они изъяты из гражданского оборота. Согласно ст. 222 ГК РФ Самовольная постройка не является объектом права собственности, осуществившее самовольную постройку лицо не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Также не допускается какое-либо использование самовольной постройки, ее эксплуатация (что связано в первую очередь с необходимостью обеспечения безопасности эксплуатирующих лиц). Таким образом, самовольные постройки намеренно выводятся законодателем из



любой экономической деятельности. Данным способом законодатель стремится упорядочить возникающие общественные отношения в сфере строительства, в частности вопросы строительства новых объектов строительства и реконструкции уже существующих объектов строительства.

По общему правилу объекты самовольного строительства подлежат сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными законодательством. Причем как снос, так и приведение в соответствие должно быть сделано лицом, осуществившем самовольное строительство, либо за его счет. Однако на практике встречаются случаи, когда невозможно установить указанное лицо. Для таких случаев, в целях недопущения ситуации правовой неопределенности, а также в целях оперативного очищения земельных участков от объектов самовольного строительства, которые нередко создают угрозу жизни и здоровью граждан законодатель установил в гражданском законодательстве норму о том (п. 2 ст. 222 ГК РФ), что вышеуказанная обязанность переносится на законного правообладателя земельного участка, на котором расположен объект самовольного строительства. В целях применения указанной нормы под законным правообладателем земельного участка понимаются: собственник, обладатель права пожизненного наследуемого владения либо права постоянного (бессрочного) пользования, арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Вместе с тем Верховный Суд РФ в п. 7 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022 [4], отмечает, что снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности. Верховный Суд обоснованно считает, что с учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении строения нарушение градостроительных и строительных норм и правил, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и



не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом, незначительным и не препятствующим возможности сохранения самовольной постройки. Данная позиция представляется в обоснованной и разумной, так как любое строительство, требует вложения значительных финансовых, трудовых и иных затрат, и было бы неразумно сносить объект строительства при наличии лишь одного или нескольких незначительных дефектов.

Законодателем предусмотрена возможность признания права собственности на самовольную постройку (т.е. ее узаконивание или «легализация») судом, а в предусмотренных законом случаях в ином порядке за лицом, являющимся законным правообладателем земельного участка, на котором создана самовольная постройка, при одновременном соблюдении трех условий:

- 1) в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- 2) на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;
- 3) сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В целях недопущения неосновательного обогащения в случае признания права собственности на самовольную постройку (узаконивания самовольной постройки) лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в определяемом судом размере.

Как справедливо отмечает Метелева Ю.А. в своей статье «Самовольные постройки: проблемы правоприменения» [2, с. 61], хотя п. 3 ст. 222 ГК РФ предусмотрен не только судебный, но и «иной установленный законом порядок» признания права собственности на самовольную постройку, приходится



констатировать, что на данный момент внесудебный порядок не определен законодательством.

Также представляется обоснованной точка зрения Метелева Ю.А. [2, с. 62] о том, что судебный способ признания права собственности предпочтительнее «иного установленного законом порядка», так как судебное решение имеет большую силу, чем какой-либо административный акт.

В связи с тем, что самовольное строительство представляет угрозу общественным интересам (например, нарушение строительных норм создает угрозу обрушения постройки, пренебрежение архитектурным обликом разрушает эстетику города, а строительство на не принадлежащем застройщику земельному участке нарушает права и законные интересы правообладателя земельного участка) законодателем установлена административная ответственность за нарушение обязательных требований в области строительства, а также за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, объекта капитального строительства. Так, согласно п. 1 ст. 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях строительство объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для указанных работ законодательством предусмотрено получение разрешений на строительство, в зависимости от статуса привлекаемого к ответственности лица (гражданин, должностное лицо, юридическое лицо) влечет наложение административного штрафа в размере от двух тысяч рублей до одного миллиона рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

Подводя итог, стоит сказать, что критерии самовольной постройки, установленные в гражданском законодательстве, прошли проверку временем и практически не были подвергнуты изменениям, вносимым в законодательство о самовольных постройках. Вместе с тем, нельзя не отметить то обстоятельство,



что законодательство, регулирующее проблематику самовольных построек, нуждается в дальнейшем совершенствовании.

В частности, в целях совершенствования нормативно-правовой базы и ее «очищения» от неработающих правовых норм законодателю стоит определить процедуру признания права собственности на самовольную постройку в «ином установленном законом порядке», который упоминается в ст. 222 ГК РФ, либо убрать указание на этот порядок из данной статьи ГК РФ.

Признание объекта строительства самовольной постройкой влечет высокие риски для девелоперской деятельности, так как снос самовольной постройки или приведение ее в соответствие с параметрами, установленными гражданским, градостроительным, земельным законодательством, влечет большие финансовые затраты, потерю времени и снижение деловой репутации. Во избежание лишних финансовых, репутационных, временных издержек девелоперы, застройщики и остальные участники гражданского оборота, должны обращать особое внимание на корректность оформления разрешительной документации на строительство и ввод в эксплуатацию объектов строительства, действительность правоустанавливающих документов на земельные участки, которые планируется использовать для возведения объектов строительства, а также необходимо вести постоянный мониторинг документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документов по планировке территории.

Иными словами, чтобы минимизировать риски и увеличить эффективность своей деятельности, девелоперы должны тщательно планировать проекты и следить за изменениями в законодательстве.

Список литературы:

1. Бетхер, В. А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект):



специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право»: диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Бетхер Вера Андреевна; Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского. — Омск, 2016. — 280 с. — Текст: непосредственный.

2. Метелева, Ю. А. Самовольные постройки: проблемы правоприменения / Ю. А. Метелева. — Текст: непосредственный // Lex russica. — 2022. — № 5. — С. 53-62.

3. Лапырев, Э. В. Правовой режим самовольной постройки / Э. В. Лапырев. — Текст: непосредственный // Вестник магистратуры. — 2021. — № 5-3. — С. 30-32.

4. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // СПС «КонсультантПлюс» // URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_431506/ (дата обращения: 09.07.2023).

5. Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2022 год. — Текст: электронный // Судебный департамент при Верховном Суде Российской Федерации: [сайт]. — URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=7645> (дата обращения: 09.07.2023).