

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

***Аннотация:** в статье рассматривается правовое регулирование самовольных построек. Застрагиваются вопросы дополнительных гарантий по защите прав и законных интересов как физических, так и юридических лиц на недвижимое имущество.*

***Ключевые слова:** самовольная постройка, самострой, здание, сооружение, строение, недвижимое имущество.*

***Annotation:** the article deals with the legal regulation of unauthorized buildings. Additional guarantees to protect the rights and legitimate interests of both individuals and legal entities on real estate are considered.*

***Keywords:** unauthorized construction, self-construction, building, construction, structure, real estate.*

На сегодняшний день, одним из самых неустойчивых институтов, с точки зрения гражданского законодательства, является институт самовольной постройки, так как проблема самовольного возведения стройней, зданий, сооружений весьма актуальна для всех регионов России.

Впервые вопрос, касающийся самовольной постройки, затронут в Постановлении СНК РСФСР от 22 мая 1940 г. № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных

поселках». В дальнейшем, правовые аспекты о самовольной постройке были отражены в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года.

В настоящее время, правовое регулирование самовольных построек закреплено в ст. 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ).

С 4 августа 2018 года вступили в силу изменения в законодательстве о самовольных постройках, которые коснулись круга объектов, которые могут признаваться самовольной постройкой. Предыдущая редакция позволяла относить к самовольным постройкам: жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество. Новая же редакция делает упор на том, что самовольной постройкой признается исключительно недвижимое имущество.

Так, исходя из положений п.1 ст. 222 ГК РФ объектом самовольного строительства могут быть отнесены: здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке. Либо на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.<sup>1</sup>

В соответствии с ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не имеет каких-либо оснований распоряжаться постройкой, совершать сделки с ее использованием, а также не вправе приобрести в отношении нее право собственности.<sup>2</sup> Сделки, заключенные в отношении самовольной постройки будут являться недействительными ввиду ст.168 ГК РФ.<sup>3</sup>

Для того чтобы отнести объект к самовольной постройке в п.1 ст.222 ГК РФ определены критерии, одним из которых является обязательное разрешение

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ (с изм. и доп.) // Российская газета. – 1994. – 8 декабря. – № 238-239 - ст. 222

<sup>2</sup> Там же, ст. 222

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ (с изм. и доп.) // Российская газета. – 1994. – 8 декабря. – № 238-239 - ст. 168

от органа местного самоуправления на строительство недвижимого объекта, не менее важным является установленный факт нарушения строительных и градостроительных норм и правил и др.<sup>1</sup>

Так, в соответствии с п. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 143, в случае создания объекта недвижимого имущества с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, право собственности на такой объект не может быть признан судом, так как по смыслу статьи 222 ГК РФ нарушение указанных норм и правил является существенным именно постольку, поскольку создает угрозу жизни и здоровью граждан.<sup>2</sup>

При возведении жилого дома, другого строения, сооружения или иного недвижимого имущества на участке, выделенном не под стройку, указанные объекты расцениваются как самовольная постройка и подлежат обязательному сносу.

С целью защиты прав физических и юридических лиц на недвижимое имущество, законодатель в качестве альтернативы сносу, предоставляет возможность легализовать самовольную постройку. Новый механизм легализации позволяет сохранить объект и ввести его в дальнейшем в хозяйственный оборот, путем приведения самостроя в соответствие с установленными требованиями (правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, обязательными требованиями к параметрам постройки).

Решение о сносе самовольной постройки принимают два компетентных органа: суд, а в исключительных случаях органы местного самоуправления поселения или городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории) (далее по тексту - органы местного самоуправления /ОМСУ).

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. и доп.) // Российская газета. – 1994. – 8 декабря. – № 238-239 - ст. 222

<sup>2</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 «143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_109288/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109288/) (дата обращения: 21.10.2019)

Например, органы местного самоуправления принимают решение о сносе либо о приведение самостроя в соответствии с установленными требованиями лишь в случае, если такой объект был возведён на земельном участке, касательно которого отсутствуют правоустанавливающие документы, а также в случае возведения самовольной постройки на земельном участке, который расположен в границах территории общего пользования и др.

Так, на сегодняшний день легализация самовольной постройки происходит двумя способами, но самым эффективным способом является обращение в суд, поскольку полномочия ОМСУ при принятии решения о сносе объекта существенно ограничены.

Нововведения, принятые 3 августа 2018 года коснулись и сроков сноса самовольной постройки. По новой редакции установлен минимальный срок сноса самовольной постройки, который не может составлять менее чем три месяца и более чем двенадцать месяцев. Что же касается сроков приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, он устанавливается с учётом характера возведенной самовольной постройки, но срок не составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года.

Механизм предоставления гражданско-правового режима самовольной постройке включает в себя ряд специальных юридических процедур. Как правило, определение гражданско-правового режима такого объекта связано с категорией «субъективных гражданских прав», а также «субъективных гражданских обязанностей».<sup>1</sup>

Так, лицо, осуществившее самовольную постройку, желает признать право собственности на возведенное строение и введение ее в гражданский оборот. Но для узаконения возведенного строения необходимо совершить ряд действий, выполнить ряд юридических процедур, перечисленных в законе,

---

<sup>1</sup> Коровенкова А. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ // Научное сообщество студентов: МЕЖДИСЦИПЛИНАРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ: сб. ст. по мат. XLIII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 8(43). URL: [https://sibac.info/archive/meghdis/8\(43\).pdf](https://sibac.info/archive/meghdis/8(43).pdf) (дата обращения: 21.10.2019)

соответствующих земельным, градостроительным и иным строительным нормам и правилам.

Таким образом, подводя итоги, можно отметить, несмотря на усовершенствование мер по противодействию самовольного строительства, законодатель одновременно установил дополнительные гарантии по защите прав и законных интересов как физических, так и юридических лиц на недвижимое имущество.

С одной стороны, принятые поправки в законе позволяют пресекать нарушения, допущенные в области градостроительной деятельности, а с другой стороны позволяют в большей степени защитить права и законные интересы добросовестных застройщиков и приобретателей объектов недвижимого имущества.

### **Использованные источники**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ (с изм. и доп.) // Российская газета. – 1994. – 8 декабря. – № 238-239.

2. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации». [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_109288/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109288/) (дата обращения: 21.10.2019).

3. Коровенкова А. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ // Научное сообщество студентов: МЕЖДИСЦИПЛИНАРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ: сб. ст. по мат. XLIII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 8(43). [Электронный ресурс]. URL: [https://sibac.info/archive/meghdis/8\(43\).pdf](https://sibac.info/archive/meghdis/8(43).pdf) (дата обращения: 21.10.2019).

4. Селиванов, В.В. О понятии гражданско-правового режима самовольной постройки / В.В. Селиванов // Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – № 3. – С. 229–233.