

## ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ПРИЗНАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА САМОВОЛЬНЫМ

**Аннотация:** *Исследуется сущность понятия «самовольное строительство», рассматриваются основания признания строительства самовольным. Анализируется правоприменительная практика признания права собственности на самовольно построенные объекты недвижимости.*

**Ключевые слова:** *самовольное строительство, основания признания строительства самовольным, введение в эксплуатацию, государственная регистрация права собственности.*

**Annotation:** *The essence of the concept of "unauthorized construction" is investigated, the bases of recognition of construction unauthorized are considered. The article analyzes the law enforcement practice of recognition of ownership of illegally constructed real estate objects.*

**Keywords:** *unauthorized construction, grounds for recognition of unauthorized construction, commissioning, state registration of property rights.*

Проблема несанкционированного строительства в последнее время приобрела значительную актуальность. Большое количество нормативных актов, регулирующих порядок строительства, создало довольно сложную процедуру оформления документов на право застройки. Очевидно, что это и многие другие

факторы обусловили значительный рост самовольного строительства. На эту ситуацию существенно повлияли именно несовершенство действующего законодательства в сфере градостроительства, несогласованность действий органов исполнительной власти и местного самоуправления по контролю и предотвращению самопроизвольного строительства, неоднозначность судебной практики при признании права собственности на объекты самовольного строительства, сложность и значительная продолжительность разрешительных процедур в сфере градостроительства и пр.

На начало 2019 года порядка 100 объектов на территории Республики Крым были признаны объектами самовольной застройки, по ним уже проведены судебные разбирательства в двух инстанциях, порядка 30-40 объектов назначены к сносу [2].

Самовольная постройка - это постройка, создание которой было сопряжено с определенными пороками.

Первым признаком самовольной постройки является ее возведение на земельном участке, не предоставленном лицу в установленном порядке. Из содержания статей 263 и 264 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] следует, что строительство может осуществляться либо собственником земельного участка, либо лицом, получившим разрешение собственника, что должно быть оформлено соответствующей гражданско-правовой сделкой. Таким образом, владелец самовольной постройки может устранить этот дефект: для этого достаточно заключить соответствующий договор с владельцем земельного участка.

Вторым признаком самовольной постройки является ее возведение на земельном участке, разрешенное использование которого не позволяет возводить на нем данный объект. Статья 263 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] устанавливает, что собственник земельного участка должен соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила, а также требования к использованию земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

Итак, среди самых распространенных оснований признания строительства самовольным является строительство на земельном участке, не отведенном для этой цели. Под самовольным строительством на земельном участке, не отведенном для этой цели, следует понимать не только его использование не по целевому назначению, но и отсутствие у застройщика документа, удостоверяющего право на землю.

Так, по действующему градостроительному законодательству, реализация права на застройку предусматривает выполнение комплекса организационно-правовых действий, направленных на приобретение права на земельный участок в соответствии с его целевым назначением. Чтобы осуществить строительство, лицо обязано приобрести в установленном порядке право собственности на землю или право пользования земельным участком, получить государственный акт на право собственности на земельный участок или договор аренды земли, или государственный акт на право постоянного пользования землей.

Ведь строительство, произведенное лицом на земельном участке, который вообще не был ему отведен, является наиболее существенным нарушением, поскольку в этом случае, как правило, объединяются два нарушения: «самовольное занятие земельного участка» и «самовольное строительство». «Самовольное занятие земельного участка» нарушает право собственности на землю или право пользования им, а «самовольное строительство» - установленный порядок застройки земельного участка. С учетом изложенного, негативные последствия для лица, самовольно занявшего земельный участок и осуществившего (осуществляющего) его застройку, должны быть наиболее строгими.

В Гражданский Кодекс Российской Федерации в 2006 году были внесены изменения последствий самовольного строительства, в соответствии с которыми из ст. 222 ГК РФ исключена норма, которая предусматривала возможность признания права собственности в судебном порядке за лицом, осуществившим строительство на земельном участке, не отведенном ему для этой цели. Тем

самым законодатель признал строительство на земельном участке, не отведенном для этой цели, наиболее тяжелым правонарушением в сфере градостроительства.

Третий признак - строительство здания без получения необходимых разрешений. Как и предыдущий, этот порок может сохраняться, когда заинтересованное лицо обращается в суд за признанием права собственности на несанкционированное строительство. В то же время владелец самовольной постройки должен представить суду доказательства того, что он принял соответствующие меры для получения необходимых разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

Как следует из Определения ВС РФ от 23.06.2015 №24-КГ15-6, сохранение самовольно реконструированного объекта недвижимости и признание прав собственности на него возможны в случае, если единственными признаками самовольной постройки у самовольно реконструированного объекта являются отсутствие разрешения на строительство и (или) отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, осуществившее самовольную реконструкцию, предпринимало надлежащие меры [4]. В то же время сохранение объекта в реконструированном состоянии не должно нарушать права и интересы других лиц, охраняемых законом, и создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Четвертым признаком самовольного строительства является его создание с нарушением градостроительных норм и правил. Если здание было построено с нарушением градостроительных норм и правил, существующих на момент возведения здания, это является основанием для признания его самовольным и сноса здания. Суды, как правило, назначают строительно-технические экспертизы, которые определяют наличие или отсутствие нарушений градостроительных норм и правил. Разумеется, речь идет о таких нарушениях, которые являются значительными и в результате приводят к нарушению прав и интересов других лиц, или представляют угрозу жизни и здоровью граждан. Незначительные нарушения не могут быть признаком самовольного строительства, и выявленные нарушения могут быть исправлены

заинтересованным лицом с целью легализации самовольного строительства.

Приведем пример из практики. Апелляционным определением Верховного Суда республики Крым от 29.09.2015 года (дело № 33-5998/15) отменено решение Ялтинского городского суда Республики Крым от 16 марта 2015 года. Не соглашаясь с выводом суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам ВС РК указала, что из материалов дела следует, что после принятия решения Гурзуфским поселковым советом № 49 от 27 июня 2007 года о передаче М.Г.А. земельного участка в аренду сроком на 49 лет, договор аренды земельного участка не заключался и не регистрировался. При таких обстоятельствах, М.Г.А. с момента окончания действия договора на право пользования землей, т.е. с 29.11.2012 года пользуется земельным участком площадью 0,0308 га по ул. А. Мицкевича, 3 в пгт. Гурзуф г. Ялта без соответствующих правовых оснований.

Судебная коллегия согласилась с доводами апеллянтов относительно того, что целевое назначение земельного участка, переданного в пользование М.Г.А., не предполагало ведение на нем нового строительства без согласия с соответствующим Советом народных депутатов, что предусмотрено пп. а п.3.2 договора, а Гурзуфский поселковый совет такого согласия не давал, о чем свидетельствует письмо Гурзуфского поссовета от 23.07.2012 года. Между тем, суд первой инстанции, установив, что ответчиком выстроен жилой дом с хозяйственными постройками, сделал ошибочный вывод о соответствии возведенных М.Г.А. построек виду разрешенного использования земельного участка, на котором они расположены.

Таким образом, вышеприведенные обстоятельства позволили суду апелляционной инстанции прийти к выводу о том, что спорные объекты строительства были возведены в нарушение требований закона на земельном участке, не отведенном ответчице для этих целей в установленном порядке, с нарушением градостроительных норм и правил, действующих как в правовом поле Украины, так и в правовом поле Российской Федерации, в связи с чем,

спорные строения являются самовольными постройками и подлежат сносу [3].

Учитывая вышеизложенное, в связи с законодательной неурегулированностью вопросов, которые возникают относительно самовольного строительства, наличием пробелов и коллизий в законодательстве, при выявлении незаконных построек особое внимание необходимо уделять сбору и оценке доказательств, подтверждающих права заявителей (или наследодателей) на земельный участок на котором возведено строение; нахождению самовольной постройки в границах этого участка и отсутствию угрозы жизни и здоровью возведенным строением.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ [Электронный ресурс]: [ред. от 03.07.2019]. – Режим доступа: КонсультантПлюс.
2. Борьба с нарушениями. В Крыму в 2019 году снесут самострой за 300 млн рублей [электронный ресурс] — режим доступа: <http://smartnews.ru/regions/crimea/20225.html#ixzz62R7sQA6h>
3. Обобщение судебной практики по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, рассмотренным судами Республики Крым за период с 2015 года по I квартал 2017 года [электронный ресурс] — режим доступа: [http://vs.krm.sudrf.ru/modules.php?name=docum\\_sud&id=79](http://vs.krm.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=79)
4. Определение Верховного Суда [Электронный ресурс] : от 23.06.2015 № 24-КГ15 – Режим доступа: КонсультантПлюс.