*УДК 342.5*

***Сарыглар А.В.,***
***3 курс. Магистрант***
***Юридическогоо факультета***
***Тывинского государственного университета***
***в г. Кызыл***

# ОСНОВАНИЕ ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

***Аннотация:*** *в рамках настоящей статьи рассматривается основания признания права собственности на самовольную постройку. Также в статье приведена статистика Управления Судебного департамента в Республике Тыва за два года (2019 и 2018гг) по спорам, связанным с самовольным строительством. Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права.*

***Ключевые слова****: Российская Федерация, г. Кызыл, снос, самовольная постройка, органы местного самоуправления.*

# THE BASIS FOR THE RECOGNITION OF OWNERSHIP RIGHTS TO UNAUTHORIZED CONSTRUCTION

***Abstract:*** *within the framework of this article, the grounds for recognizing the ownership of an unauthorized building are considered. The article also provides statistics of the Judicial Department in the Republic of Tyva for two years (2019 and 2018) on disputes related to unauthorized construction. Recognition of the right of ownership to unauthorized construction in court is an exceptional way of protecting the right.*

***Keywords:*** *Russian Federation, Kyzyl, demolition, unauthorized construction, local self-government bodies.*

Цель статьи – раскрыть какие существуют основания признания права собственности самовольной постройки.

Республика Тыва относится к регионам, где жилье является одним из острых проблем. Несмотря на то что по данным Красноярскстата в 2020 г. организациями всех форм собственности в республике построено 153 жилых дома, населением – 931 жилой дом, из них на участках для ведения садоводства – 398, сданы в эксплуатацию 1757 новых квартир, вопросы касающиеся самовольных построек остаются.

Данная проблема в принципе создалась давно, но особенно она актуальная сейчас. Поскольку в регионе стоимость жилья и аренда жилья очень высокая. Так, по данным Красноярскстата в третьем квартале 2020г. стоимость квартир на вторичном рынке превзошла стоимость аналогичного нового жилья в Красноярском крае, соответственно и аренда жилья возросла[1]. Естественно, проблема с самовольными постройками в регионе возникла не сегодня. Дома самовольно строились гражданами десятки лет. Также фактически ситуация с самовольными постройками на должном уровне получается не контролируется органами местного самоуправления, в результате дома все равно активно строятся и в нарушение установленных правил.

Для того чтобы понять, что же является самовольной постройкой необходимо чтобы строение обладало такими признаками как:

– создано без соответствующего на то разрешения;

– с нарушением градо- и/или архитектурно-строительных норм;

[1] Официальный сайт Управления Федеральной государственной статистики по Красноярскому краю, Республики Хакасия и Республики Тыва // https://krasstat.gks.ru/

– возведено на не предоставленном земельном участке или построено на участке вопреки его целевому использованию.

Возведение самовольной постройки по общему правилу несет последствия, а именно такую постройку могут снести.

Субъектом самовольной постройки может быть любое лицо, нарушившее законодательно установленный строительства. Обладатель самовольной постройки не имеет права распоряжения и пользования. То есть он не вправе распоряжаться, дарить, сдавать в аренду или заключать иные сделки с такими помещениями.

Самовольной постройкой является жилой дом, нежилое здание, технические сооружения, прочие строения, объекты незавершенного строительства или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, закрепленных в соответствующих технических регламентах в предусмотренном законом порядке[2].

Отметим также, что самовольная постройка — это не только уже построенные объекты, но и объекты незавершенного строительства. На самострой не распространяется положение о приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ[3]).

Незаконное сооружение не попадает в гражданский оборот, однако оно способно стать объектом владения. Это устанавливает важное юридическое значение и позволяет рассматривать такую постройку, как объект будущего субъективного права собственности.

[2] Кузьмина И.Д., Луконкина В.И. Правовой режим самовольной постройки // Вестник Высшего Арбит- ражного Суда РФ. 2013. No 11. С. 19–24.

[3] Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 // Российская газета. – 1994 г. – № 238-239// http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

Признать правом собственности самовольную постройку возможно. Так ст. 12 Гражданского кодекса РФ предусматривает такой способ защиты как признание права.

Есть два способа признания право собственности самовольную постройку. Это через государственную инспекцию, комиссию по самостроям или через суд. В данном случае если самовольную постройку признают собственностью или если нет, то ее обязуют снести.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке.

Судебное решение о признании права собственности на самовольно возведенное недвижимое имущество является одним из правоустанавливающих документов и подлежит государственной регистрации.

Признание права собственности на самовольную постройку возможно только при соблюдении условий, предусмотренные ГК РФ:

– право собственности в отношении земельного участка, на котором возведена постройка;

– разрешенное использование участка должно позволять возводить именно такой объект;

– отсутствие нарушений прав и законных интересов третьих лиц, постройка не угрожает жизни и здоровью граждан;

– постройка должна соответствовать параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки;

– лицо, построившее объект, принимало все надлежащие меры к его легализации (например, старалось получить разрешения на строительство и/или ввод в эксплуатацию).

В случае соблюдении всех условий, предусмотренных ГК РФ, то тогда можно обращаться с исковым заявлением о признании права собственности на самовольную постройку с приложением всех необходимых документов.

В регионе практически ежегодно рассматриваются гражданские дела, связанные с самовольным строительством. Так, согласно статистическим данным Управления Судебного департамента в Республике Тыва, за два года (2019 и 2018гг) судами районного звена республики окончено 89 гражданских дел по спорам, связанным с самовольным строительством, из них с вынесением решения – 83 дел, в том числе с удовлетворением иска – 51 (с частичным удовлетворением – 28 дел), отказано в удовлетворении иска – 20, прекращено производство по 7 делам, оставлено без рассмотрения – 9 дел.[4]

Таким образом, самовольной постройкой является жилой дом, нежилое здание, технические сооружения, прочие строения, объекты незавершенного строительства или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, закрепленных в соответствующих технических регламентах в предусмотренном законом порядке. Признать правом собственности самовольную постройку возможно. Есть два способа признания право собственности самовольную постройку. Это через государственную инспекцию, комиссию по самостроям или через суд. Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и может

[4] Официальный сайт Верховного суда Республики Тыва // http://vs.tva.sudrf.ru/modules.php?id=278&name=docum_sud

применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке.

**Использованные источники:**


1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 // Российская газета. – 1994 г. – № 238-239
2. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 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» // Российская газета. – 2015г. – № 154
3. Кузьмина И.Д., Луконкина В.И. Правовой режим самовольной постройки // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2013. No 11. С. 19–24.
4. Официальный сайт Верховного суда Республики Тыва // http://vs.tva.sudrf.ru/modules.php?id=278&name=docum_sud
5. Официальный сайт Управления Федеральной государственной статистики по Красноярскому краю, Республики Хакасия и Республики Тыва // https://krasstat.gks.ru/