

ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

Аннотация: В статье раскрываются понятие, правовая природа и признаки самовольной постройки.

Ключевые слова: самовольное строительство, самовольная постройка, понятие, правовая природа, признаки самовольной постройки,.

Annotation: The article reveals the concepts, legal nature and signs of unauthorized construction.

Keywords: unauthorized building, unauthorized construction, concept, legal nature, characteristics of unauthorized constructions.

В число проблем, возникающих при исследовании самовольных построек выходит неоднозначность относительно их природы. Одни исследователи придерживаются позиции, согласно которой деятельность по созданию объекта строительства в обход закона является исключительно правонарушением, не порождает прав на созданный объект и должна нести последствия в виде сноса такого объекта. С другой стороны нельзя отрицать существование такого результата строительства, наличие интереса фактического владельца во введении его в гражданский оборот и оставленной законодателем возможности признания прав на него. Представляется, что отнесение самовольной постройки к объектам вещного права более обосновано, поскольку существует фактически и является объектом материального мира, а также в будущем может повлечь возникновение гражданских прав и обязанностей, хоть действия направленные

на ее создание и были осуществлены без соблюдения установленных законом норм и правил.

Вопрос определения самовольных построек в качестве движимых или недвижимых по природе вещей также вызывает некоторые дискуссии с одной стороны предлагалось мнение о том, что самовольная постройка до признания на нее права собственности является лишь совокупности строительных материалов¹, с другой стороны отмечалось фактическое соответствие самовольной постройки признакам недвижимости². Однако в этом вопросе практика пришла к некому единообразию, в частности п. 29 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 указывает на распространение ст. 222 только на создание недвижимого имущества.

В связи с этим, самовольная постройка должна отвечать признакам недвижимой вещи, а именно:

1. Прочная связь с землей, главенствующий признак недвижимости, при котором отсутствует возможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба;

2. Пространственная индивидуальность, что означает наличие у объекта таких черт, изменение которых влечет за собой прекращение старого и создание нового объекта (этажность, площадь, месторасположение результата строительства);

¹ Суханов Е.А. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. 2-е изд., стереотип. М., 2011. Т. 1.

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 19.09.2002 N А74-3032/01-К1-Ф02-2738/02-С2 [Электронный ресурс] URL: <http://www.alppp.ru/court/fas-vostochno-sibirskogo-okruga/09-2002/opredelenie-fas-vostochno-sibirskogo-okruga-ot-19-09-2002--a33-1567401-s3a-f02-272702-s1.html>

² Гумилевская О.В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008.

О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. [Электронный ресурс] URL: <http://base.garant.ru/1795065/>

3. Непотребляемость, характеризует объект как статичный, сохраняющий свои свойства в течение длительного времени.³

Рассмотрим признаки самовольной постройки, закрепленные непосредственно в ст. 222 ГК РФ, к которым относятся возведение объекта:

1. На земельных участках, не предоставленных в установленном порядке. Частно-правовое основание, которое базируется на ст. 263 и ст. 264 ГК РФ, и допускает осуществление строительства на земельном участке только собственникам или иными законным владельцам, которым участок предоставлен для этих целей;

2. Без получения необходимых разрешений и согласований на строительство. Разрешение на строительство представляет собой акт, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленных градостроительным регламентом, проектам планировки территории и проектам ее межевания, а также подтверждает допустимость строительства объекта в соответствии с разрешенным использованием и установленными в отношении него ограничениями;

3. На земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем такого объекта. Собственник земельного участка обязан соблюдать правила действующие в отношении его участка в соответствии с целевым назначением такого участка. Разрешенное использование участка устанавливается индивидуально в соответствии с зонированием территорий;

4. С нарушением градостроительных и строительных норм и правил. То есть в случаях, когда разрешительная документация хоть и была получена, требования, предъявленные к строительству, не были соблюдены.

Наличие одного или нескольких признаков у созданного объекта строительства влечет признание постройки самовольной и наступление неблагоприятных последствий в виде сноса.

³ Некрестьянов Д.С. Понятие недвижимости // Арбитражные споры. 2006. № 1. С. 151-164

Последними изменениями ст. 222 была дополнена двумя исключениями, когда, несмотря на наличие признаков самовольной постройки, возведенный объект не является таковым, а именно:

1. Ситуация, когда требования о получении необходимых разрешений и согласований, градостроительные нормы и правила, разрешенное использование земельного участка установлены на дату возведения и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. Такой подход должен защитить застройщиков от признания, возводимого ими объекта самовольной постройкой по причинам установления требований о получении дополнительных разрешений, согласований, а также по причине изменения градостроительных норм и правил, когда объект уже построен.

2. В случаях нарушения установленных ограничений использования земельного участка, когда собственник не знал и не мог знать о действии таких ограничений. Этим дополнением законодатель вносит фигуру «добросовестного создателя самовольной постройки». Это относится в первую очередь к случаям, когда гражданин действовал добросовестно, получил все необходимые разрешения, однако в ЕГРН отсутствовали сведения о зоне.⁴

Возведение самовольной постройки по общему правил несет следствие в виде ее сноса лицом ее осуществившим и лишь в исключительных случаях порождает право собственности на такой объект. В отношении самовольной постройки лицо не обладает правами распоряжения и пользования. То есть самовольные постройки фактически изъяты из оборота.

Исходя из анализа законодательства и судебной практики можно сделать вывод, что самовольной постройкой является особой разновидностью объектов недвижимости совершенной с пороком земельного участка и (или) пороком строительства, правовой режим которых имеет существенные отличия от иных объектов недвижимого имущества. Для квалификации объекта как самовольного

⁴ Павел Крашенинников: проблема самовольных построек возникла давно и требует комплексного решения [Электронный ресурс] <http://www.er-duma.ru/news/pavel-krasheninnikov-problema-samovolnykh-postroek-voznikla-davno-i-trebuuet-kompleksnogo-resheniya/>

необходимо, чтобы такой объект сочетал признаки недвижимой вещи и один или более специальных признаков, содержащихся в ст. 222 ГК РФ, а также не содержать в себе исключаящих признаков (добросовестное поведение застройщика).

Список использованных источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16
3. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. [Электронный ресурс] URL: <http://base.garant.ru/1795065/>
4. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 19.09.2002 N А74-3032/01-К1-Ф02-2738/02-С2 [Электронный ресурс] URL: <http://www.alppp.ru/court/fas-vostochno-sibirskogo-okruga/09-2002/opredelenie-fas-vostochno-sibirskogo-okruga-ot-19-09-2002--a33-1567401-s3a-f02-272702-s1.html>
5. Гумилевская О.В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008.
6. Некрестьянов Д.С. Понятие недвижимости // Арбитражные споры. 2006. № 1. С. 151-164
7. Суханов Е.А. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. 2-е изд., стереотип. М., 2011. Т. 1.
8. Павел Крашенинников: проблема самовольных построек возникла давно и требует комплексного решения [Электронный ресурс] URL: <http://www.er-duma.ru/news/pavel-krasheninnikov-problema-samovolnykh-postroek-voznikla-davno-i-trebuuet-kompleksnogo-resheniya/>