

РАСПРОСТРАНЕНИЕ РЕЖИМА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ НА НЕКОТОРЫЕ ОБЪЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: В статье рассматривается вопрос о возможности распространения режима самовольной постройки на некоторые специфические объекты строительства (дороги, асфальтовые и бетонные замощения и т.п.).

Ключевые слова: самовольное строительство, самовольная постройка, понятие, дороги, асфальтовые и бетонные замощения.

Annotation: The article discusses the possibility of apply the legal regime of unauthorized construction to some specific construction objects (roads, asphalt and concrete paving, etc.).

Keywords: unauthorized building, unauthorized construction, concept, roads, asphalt and concrete paving.

В соответствии с легальным определением, приведенным в ст. 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), закреплён перечень объектов, которые могут быть признаны самовольной постройкой, а именно «здание», «сооружение» и «иное строение» [1]. Однако, значения этих терминов не раскрывается ни в ГК РФ, ни в специальном законодательстве, но ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) содержит определение «объекта капитального строительства», в соответствии с которым к нему относятся здание, строение, сооружение, объекты, объекты

незавершенного строительства, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка [2].

«Объект капитального строительства» и «недвижимая вещь» не тождественны друг другу, но, по сути, представляют две точки зрения на одну категорию объектов, но с позиций публичного (применяется в сфере строительства и ремонта) и частного права (применяется в сфере вещного права) соответственно. В связи с тем, что у «объекта капитального строительства» высок шанс стать «недвижимой вещью» после его возведения, можно сделать вывод о том, что «здание», «сооружение» и «строение», а вместе с ними и «самовольная постройка», обладают признаками недвижимой вещи. Этот вывод подтверждается также п. 29 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», который относит самовольную постройку к объектам недвижимости [3].

Дефиниции «здания» и «сооружения» содержатся в статье 2 «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ, оба они являются результатами строительства. Основным их отличием является то, что здание представляет собой систему, состоящую из помещений, имеющую инженерно-технические сети, и предназначено для проживания или длительного нахождения людей и содержания животных; в то время как сооружения предназначены для выполнения производственных процессов и временного пребывания или перемещения людей. Такое понимание является традиционным и принятым в науке[9].

Рассматривая понятие «строения», одни авторы отмечали его как пережиток советского прошлого, когда данный термин был наиболее употребляем, при том, был весьма абстрактным и означал любой возведенный объект капитального и некапитального строительства и соответственно мог распространяться как на недвижимые вещи, так и на движимые, а пришедшие ему на смену «здания и сооружения» более конкретизированы и современны

[11]. Другие указывают на традиционное понимание понятия «строение» как «здания» и «сооружения», представляющего собой объект материального мира, имеющий прочную «юридическую» и «физическую» связь с земельным участком, на котором он возведен.

Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод о том, что термин «строение» является родовым понятием «здание» и «сооружение», при этом нет единой точки зрения на то, что следует под ним понимать. Отсутствие законодательно установленного определения «строения», а также его отсутствие в ст. 130 ГК РФ, позволяет говорить о его избыточности.

Открытый перечень объектов, приведенный ст. 222 ГК РФ позволяет рассматривать в качестве самовольной постройки огромное количество различных объектов, так, в частности, возникают вопросы в отношении дорог, замощений автостоянок, заборов и иных специфических объектов.

В научной среде имеются неоднозначные мнения. С одной стороны, отмечается, что бетонированные площадки, асфальтовые замощения и т.п. не являются недвижимостью, поскольку естественные различия земельного участка и искусственного покрытия не могут являться основанием для их юридического разграничения [8].

С другой, предлагается выделить такой признак недвижимости как невозможность перемещения из сферы владения одного лица в сферу владения другого, так как при отчуждении объекта недвижимости он не меняет своего месторасположения. И в этой связи забор, стоящий на фундаменте должен считаться недвижимой вещью [10], а значит построенный с нарушениями ст. 222 считается самовольной постройкой.

В судебной практике наблюдается некоторое единообразие по поставленному вопросу.

Так, например, судебным решением отмечено отсутствие самостоятельного функционального назначения у такого гидротехнического сооружения как мелиоративная система. Ввиду её создания для обслуживания земельного участка с целью улучшения качества земли она является не

недвижимой вещью, а неотъемлемой частью земельного участка, являющегося главной вещью [4].

В отношении таких объектов как ограждение, ворота, замощение судами отказано в признании права собственности на недвижимую вещь. Установлено, что площадки из асфальта, бетона, щебня и иных твердых материалов, а также ворота и ограждения не являются недвижимыми вещами, поскольку несут в себе вспомогательную функцию и являются улучшениями земельного участка элементом благоустройства [6].

Однако, судом была выражена и противоположная позиция, согласно которой участок автодороги является объектом капитального строительства и признал его самовольной постройкой [7].

Этому вопросу также посвящён п.6 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 6 июля 2016 г. № 2 (2016) [5], согласно которому объект, не обладающий самостоятельным функциональным назначением и служащий исключительно улучшению качества земель, является неотъемлемой частью земельного участка и не может быть признан объектом недвижимости.

Как представляется, указанные объекты не являются недвижимыми вещами, поскольку не могут быть использованы по своему назначению независимо от земельного участка, на котором они находятся, представляют собой в совокупности с земельным участком единое целое. В связи с этим нормы статьи 222 ГК РФ не подлежат применению при рассмотрении требований в отношении таких самовольно возведенных объектов, как замощения, автостоянки, дороги, железнодорожные пути, линии электропередачи.

Список использованных источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: по сост. на 1 января 2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации.-1994.-№ 32.-Ст. 3301.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ: по сост. на 5 мая 2020 г. // 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 Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.- 2010.-№ 6.

4. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 января 2012 г. № 4777/08 // Федеральные арбитражные суды Российской Федерации [сайт]. – URL: http://arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_710b9c6d-53b8-4262-8717-55da75e80a33 (дата обращения: 22.05.2020)

5. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) от 6 июля 2016 г. // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации.- 2017 г. - № 3.

6. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 04 сентября 2013 г. № Ф09-8305/13 // Картотека арбитражных дел [сайт]. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b1008284-402c-404f-909a-a49b70ec7216/68e3472a-f749-4f26-98ee-4337f35d635b/A07-2069-2012_20130904_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 22.05.2020)

7. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 марта 2013 г. по делу № А42-4761/2011 // Картотека арбитражных дел [сайт]. – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b1fc94c7-ca0d-4b18-bd5e-6345faa2d710/9ca85560-17ed-42c3-95a5-4fcf4f4763f7/A42-4761-2011_20130328_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 22.05.2020)

8. Гонгало Б.Н., Петров Е.Ю. Бетонированные площадки, асфальтовые замощения и иные подобные "объекты недвижимости". Комментарий к Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.12.2008 N 9626/08 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2009. № 6. С. 77.

9. Гумилевская О.В. Основания приобретения права собственности на самовольную постройку: дис. ... канд. юр. наук. Краснодар, 2008. – 221 с.

10. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2012. № 7. С. 21.

11. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Томск: Издательство Томского университета, 2002. 226 с.