УДК 34.096

Черноусов Д.А.,
студент,
2 курс, факультет «Юридический»
ФГБОУ ВО «Саратовский национальный исследовательский государственный университет имени Н. Г. Чернышевского»
Россия, г. Саратов
Научный руководитель: Соловых С.Н.,
к.ю.н., доцент кафедры ГПиП СГУ
ФГБОУ ВО «Саратовский национальный исследовательский государственный университет имени Н. Г. Чернышевского»
Россия, г. Саратов

ПРОБЛЕМЫ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК В СОВРЕМЕННОСТИ

Аннотации: *В научной статье проводится комплексный анализ правовых аспектов, связанных с самовольными постройками в настоящее время. Исследуются процедуры выявления, оформления и легализации таких объектов в свете действующего гражданского и земельного законодательства. Рассматриваются механизмы защиты прав лиц, добровольно или непреднамеренно нарушивших строительные нормы. Особое внимание уделено судебной практике и необходимости формирования единой правоприменительной позиции для минимизации споров и обеспечения стабильности гражданских правоотношений.*

Ключевые слова: *Самовольная постройка, самострой, процесс легализации, градация самостроев, снос.*

Annotation: *The scientific article provides a comprehensive analysis of the legal aspects related to unauthorized buildings in the current situation. It examines the procedures for identifying, registering, and legalizing such objects in the light of current civil and land legislation. The article also explores the mechanisms for protecting the rights of individuals who have voluntarily or unintentionally violated building regulations. Special attention is given to judicial practice and the need to establish a unified legal approach to minimize disputes and ensure the stability of civil relations.*

Key words: *Unauthorized construction, self-construction, legalization process, classification of self-construction, and demolition.*

Самовольные постройки — одна из острых проблем гражданского права, затрагивающая интересы собственников, государства и общества в целом. Настоящая статья рассматривает основные сложности, связанные с правовым регулированием, признанием, сносом и узакониванием таких объектов в современных условиях.

Для начала стоит определить понятие самовольной постройки. Итак, термин «самовольная постройка» закреплен в статье 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1]. Она представляет собой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или 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, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются

действующими на дату выявления самовольной постройки. Иначе говоря, самовольная постройка – это объект, возведённый без необходимых разрешений и согласований, или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Из определения можно выделить указанные в норме признаки, которым обладает самострой:

1. Возведение на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке. Например, если объект полностью или частично располагается на участке, который не принадлежит лицу, осуществившему возведение, на праве, допускающем строительство на нём данного объекта.

2. Возведение на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта. Это требование должно быть установлено на дату начала возведения и оставаться действующим на дату выявления постройки.

3. Возведение без получения необходимых в силу закона согласований и разрешений. Требование о получении соответствующих согласований и разрешений должно быть установлено на дату начала возведения и оставаться действующим на дату выявления постройки.

4. Возведение с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Это требование должно быть установлено на дату начала возведения постройки и оставаться действующим на дату её выявления.

Стоит отметить, что данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим, и органы государственной власти и местного самоуправления не вправе устанавливать дополнительные критерии.

Важно учитывать, что самостроем может быть только капитальный объект, то есть имеющий фундамент.

Согласно ранее позиции ВАС РФ требование о сносе самовольной постройки не может быть предъявлено в отношении строения, имеющего

некапитальный характер. Даже измененная редакция п. 1 ст. 222 ГК РФ и имевшие место случаи применения судами правил о самовольной постройке к легковозводимым некапитальным зданиям, главный подход в судебной практике остался прежним. В этой связи сохранили свою актуальность разъяснения, представленные в п. 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22[1] о том, что действие ст. 222 ГК РФ не распространяется на отношения, связанные с объектами, не являющимися недвижимым имуществом.

На временные конструкции эти правила не распространяются. Однако законодатель в п. 1 ст. 222 ГК РФ указывая на «другое строение», возведенное или созданное на земельном участке, и ничего не уточняет о капитальности постройки, что дает возможность широкого толкования правовой природы объекта самовольного строительства.

Например, в современном мире существуют дома, построенные на свайно-каркасном фундаменте. Признаются ли данные строения капитальными – неизвестно, поскольку судебная практика по данному вопросу очень противоречива и напрямую зависит от документации и строительно-технической экспертизы. Достаточно правильным будет суждение о том, что капитальность постройки обеспечивает не только фундамент, но и опорный каркас в виде стоек, колонн, консолей и т. д. Передвинуть, разобрать или собрать такое здание заново в другом месте без ущерба невозможно. Из этого должно следовать, что дома, построенные на свайно-каркасном фундаменте, должны признаваться капитальными.

Для легализации самовольной постройки, необходимо пройти ряд этапов. К ним относятся:

[1] См.: 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 // 2010. № 7.

1. Убедиться, что постройка может быть узаконена. Строение не должно нарушать санитарные и экологические нормы, отвечать требованиям градостроительных норм и не создавать угрозу безопасности окружающих. Также необходимо, чтобы постройка имела все необходимые технические характеристики и могла быть зарегистрирована в качестве объекта недвижимости.

2. Получить строительно-техническое заключение. Его должен выдать сертифицированный специалист или эксперт, который проведёт осмотр и оценку состояния здания.

3. Подготовить документы для обращения в суд. Потребуется пакет, в который входят документы, подтверждающие право собственности на земельный участок, проект или схема постройки, техническое заключение о состоянии объекта, заявление в суд с просьбой признать постройку законной.

4. Подать исковое заявление в суд. Нужно обосновать, что постройка была возведена с учётом всех строительных норм и требований. Суд рассмотрит запрос и примет решение на основании представленных документов и заключений.

5. Принять участие в судебном заседании и получить решение суда. Если суд примет решение в пользу владельца, будет вынесено положительное решение, которое подтвердит законность самовольной постройки.

6. Обратиться в Росреестр. После получения решения суда можно зарегистрировать право собственности на самовольную постройку в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

В некоторых случаях узаконить самовольную постройку невозможно, например, если она была возведена на земельном участке, предназначенном для другой цели, либо нарушает разрешенное использование земельного участка (например, сельскохозяйственные земли).

Согласно пункту 3 ст. 22 Федерального закона от 30.11.1994 №52–ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской

Федерации» [2], если права на постройку зарегистрированы до 1 сентября 2018 года, то постройку можно зарегистрировать без судебного разбирательства. Для этого достаточно подать заявление в местную администрацию или Росреестр. При этом важно, чтобы параметры постройки соответствовали допустимым, а земельные участки под строениями законно принадлежали собственникам.

Далее стоит обратить внимание на градацию самовольных построек. В 2021 году заместителем председателя Совета Федерации Совфеда Галина Карелова заявляла [3], что в России насчитывается более 50 тысяч самовольных построек, в том числе многоквартирные дома. По информации на сентябрь 2025 года, по данным Росстата и Всероссийского центра национальной строительной политики [4], в РФ насчитывается более 40 тысяч незаконно построенных домов (речь идёт только о жилой недвижимости). Из этого можно сделать вывод, что градация строительства самовольных построек с каждым годом только увеличивается. Наибольшее количество таких домов сосредоточено в ряде регионов, включая Краснодарский край, Крым, Северный Кавказ и Якутию. Несмотря на попытки государства, урегулирование данной проблемы затрудняется сложностью отслеживания таких построек.

За самовольную постройку предусмотрены разные виды ответственности, тяжесть которых зависит от характера нарушений. К такой ответственности относится:

- Гражданско-правовая ответственность, связанная с невозможность признания права собственности, запретом на совершение любых сделок с объектом недвижимости, ликвидацией или же сносом самостроя;

- Административная ответственность. Согласно статье 9.5 КоАП РФ [5], строительство или реконструкция объектов капитального строительства без разрешения влечёт наложение административного штрафа:

- для граждан — от двух тысяч до пяти тысяч рублей;

- для должностных лиц — от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;
- для лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток;
- для юридических лиц — от пятисот тысяч до одного миллиона рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

- Уголовная ответственность, которую могут применить, если эксплуатация самостроя привела к нанесению крупного вреда здоровью или жизни, а также при обнаружении преступлений экологического или экономического характера, связанных с незаконной постройкой;

- Дисциплинарная ответственность, касающихся должностных лиц, которые оказались непосредственно связаны с делом о незаконном возведении здания.

В 2025 году штрафы за самовольную постройку для физических лиц составляют от 5 000 до 50 000 рублей, а в случае нарушения при строительстве дома в ИЖС — до 150 000 рублей. При отказе устранить нарушения — вплоть до судебного сноса.

Далее необходимо затронуть основные проблемы, связанные с самовольной постройкой в современном мире:

1. Нарушения градостроительных и строительных норм и правил безопасности, которые касаются расположения строений на участке, высотности построек, их площади и других параметров.

2. Статус земельного участка. Нужно убедиться, что участок соответствует разрешённому виду использования (ИЖС, ЛПХ, дачное строительство и другое). Если статус изменился, необходимо обратиться в администрацию для перевода земли в соответствующую категорию.

3. Противоречивые решения. Например, нижестоящие суды могут отказать в признании права собственности на самовольную постройку, посчитав, что заявитель действовал недобросовестно. Все это замедляет и усложняет процедуру легализации самостроя, а также излишне нагружает судебную систему.

4. Ограничения на строительство в зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ). Если постройки возведены до того, как образована такая зона, их нельзя признать самостроем, однако, если строительство осуществлялось позднее, собственнику придётся доказывать, что он не мог знать о наличии ограничений. Это накладывает на возможного собственника самостроя риски отказа на признание права собственности на строение.

Для решения вышеуказанных проблем, возможны следующие пути их решения:

1. Проверить статус земельного участка. Убедиться, что участок предназначен для строительства (например, имеет категорию земель для индивидуального жилищного строительства), и уточнить его границы в ЕГРН.

2. Получить заключение экспертов. Нужно заказать независимую строительную экспертизу, чтобы подтвердить, что объект безопасен и соответствует нормативам. Экспертное заключение может стать аргументом в суде в случае попытки признать постройку подлежащей сносу.

3.Стоит также опираться на судебную практику. Например, угроза сноса самовольной постройки является крайней мерой подчеркнул Верховный Суд РФ в Постановлении Пленума № 44 от 12 декабря 2023 года[2]. Суд должен определить, являются ли допущенные при строительстве

[2] См.: О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 N 44// Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2024. №1.

нарушения существенными, то есть настолько серьёзными, что препятствуют эксплуатации постройки или нарушают публичные интересы. Если нарушения незначительные, не угрожают безопасности других людей и не нарушают ничьих интересов, постройку могут разрешить сохранить.

Проблема самовольных построек является комплексной и требует скоординированных усилий органов законодательной власти, судебной системы и общественных институтов. Только создание понятной и справедливой правовой базы позволит снизить масштаб незаконного строительства, защитить права всех участников гражданских правоотношений и способствовать развитию устойчивого градостроительства.

Библиографический список:

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть1) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 2. Ст. 3301; 2025. № 31. Ст. 4669.

[2] О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ (ред. от 07.07.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, Ст. 3302; 2025, № 28. Ст. 3844.

[3] Парламентская газета. Карелова: число самовольных построек в России превышает 50 тысяч. URL: https://www.pnp.ru/politics/karelova-chislo-samovolnykh-postroek-v-rossii-prevyshaet-50-tysyach.html (дата обращения: 18.03.2021).

[4] Сайт «Известия». «Самострой-афера: тысячи россиян живут в нелегальных многоэтажках». URL: https://iz.ru/1951204/dmitrii-alekseev/samostroi-afera-tysaci-rossian-zivut-v-nelegalnyh-mnogoetazkah?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https

%3A%2F%2Fdzen.ru%2Fnews%2Finstory%2Fed8f9a07-0f11-5ac5-8060-d36a43126d96 (дата обращения: 09.09.2025).

[5] Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. Год 2002. № 1. Ст. 1; 2025. № 31. Ст. 4656.