

*Асадуллин Э. Н.*

*Магистрант 2 курс*

*факультет «Юридический»*

*Научный руководитель: Клетнева Е.Г.*

*«Российский государственный университет правосудия»*

*(Казанский филиал),*

*Россия, г. Казань*

## **ВЗАИМОСВЯЗЬ ОСОБЕННОСТЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ**

***Аннотация:** в статье рассматриваются особенности применения принципа неразрывности земельного участка и самовольной постройки. Приводится определение основных терминов. Анализируется судебная практика по вопросам сноса самовольной постройки. Делается краткий вывод по результатам анализа темы.*

***Ключевые слова:** земельный участок, самовольная постройка, целевое назначение, вид разрешенного использования, снос самовольной постройки*

***Annotation:** the article examines the features of the application of the principle of continuity of a land plot and unauthorized construction. The definition of the main terms is given. The judicial practice on the demolition of unauthorized buildings is analyzed. A brief conclusion is made based on the results of the analysis of the topic.*

***Key words:** land plot, unauthorized construction, designated purpose of land plot, type of permitted use, demolition of unauthorized construction.*

Согласно статье 6 ЗК РФ земельный участок – это недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности и обладающая теми

характеристиками, которые позволяют определить её в качестве индивидуально определенной вещи [1]. Аналогичное определение нашло отражение в новой главе 6.1 «Недвижимые вещи» Гражданского кодекса РФ, а именно в статье 141<sup>2</sup> ГК РФ. С учетом позиции Конституционного суда РФ, изложенной в постановлении от 11.06.2024 г. № 29-П/2024, земельный участок может рассматриваться исключительно в качестве плоскостного (двухмерного) объекта, при этом он должен иметь установленные границы, должны быть известны его местоположение, площадь, целевое назначение и разрешенное использование [2].

Он неразрывно связан с объектами недвижимости, возведенными на нем, при этом необходимо помнить об одном из основных принципов земельного законодательства, а именно об единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно данному положению, закрепленному подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ, все объекты недвижимости, прочно связанные с земельными участками, следуют судьбе земельных участков, за исключением ряда случаев, установленных законодательством.

Одним из подобных объектов, прочно связанных с земельным участком, является самовольная постройка. Ею по общему правилу является постройка, которая возведена или создана на не предоставленном в установленном порядке земельном участке, 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 норм и правил [3].

Статьей 7 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень категорий земель, причем отмечается важность использования земельного участка соответственно установленному целевому назначению. Виды разрешенного использования земельных участков, которые делятся на основные, условно разрешенные и вспомогательные, и устанавливаются применительно к каждой

территориальной зоне, перечислены в специальном классификаторе [4; 5]. Именно из принадлежности к определенной категории и разрешенного использования определяется правовой режим земельного участка. Помимо земельного законодательства необходимость соблюдения требований о целевом назначении земельного участка закреплена в статье 263 ГК РФ, в соответствии с которой собственник земельного участка не может не учесть данные требования при возведении зданий и сооружений, при их перестройке или сносе, в случае предоставления разрешения строительства на своем участке другим лицам.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, Верховного Суда Российской Федерации от 16 ноября 2022 года отмечается, что возведение строения на земельном участке, вид разрешенного использования которого не предполагает строительство данного объекта, служит основанием для сноса самовольной постройки, причем снос признается крайней мерой ответственности, допустимой лишь в случаях невозможности устранения допущенных застройщиком нарушений [6].

Так, по одному из дел, рассмотренному в арбитражном суде, с иском к индивидуальному предпринимателю о признании двух построек самовольными и о их сносе обратилось федеральное государственное бюджетное учреждение. Иск был удовлетворен судом первой инстанции, в том числе потому, что земельный участок, на котором были возведены объекты постройки, не был предназначен для строительства каких-либо объектов недвижимости. Впоследствии сделанный судом вывод был поддержан судами апелляционной и кассационной инстанций [7]. В другом деле общество с ограниченной ответственностью обратилось с иском в арбитражный суд о признании незаконным вынесенного органом местного самоуправления постановления о сносе принадлежащего обществу здания. Судом было установлено, что вид разрешенного использования земельного участка,

занятого зданием, не допускает строительства на нем подобного объекта, в связи с чем в удовлетворении заявленных требований обществу было отказано [8].

Таким образом, нельзя не согласиться с мнением Ю.А. Метелевой о том, что перед началом строительства необходимо учитывать не только целевое назначение земельного участка, но также и вид разрешенного использования, установленный в результате градостроительного зонирования [9, 55], в противном случае, как показывает судебная практика, негативным последствием для застройщика будет являться снос возведенной постройки. Он, в свою очередь, может повлечь значительные материальные затраты, поскольку снос осуществляется либо силами самого застройщика, либо за его счет.

#### **Использованные источники:**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ / Российская газета от 30.10.2001 № 211-212
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N51-ФЗ // Российская газета от 08.12.1994 № 238-239
3. Постановление Конституционного Суда РФ от 11.06.2024 N 29-П «По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 6 и пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина И.А. Ермака» // Сайт по судебной практике [Электронный ресурс] URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202406130001>
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ // Парламентская газета, N 5-6, 14.01.2005
5. Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // Официальный сайт справочной правовой системы «КонсультантПлюс»

[Электронный ресурс] URL:

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_371246/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371246/)

6. «Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ, N 2, февраль, 2023
7. Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 09.08.2023 г. по делу № А12-26791/2022 // «Картотека арбитражных дел». [Электронный ресурс] URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/bd9bc7d8-e1cf-43f8-a84f-7b8a2ad2f342>
8. Решение Арбитражного суда Самарской области от 23.06.2023 г. по делу № А55-2863/2023 // «Картотека арбитражных дел». [URL]: <https://kad.arbitr.ru/Card/f184034d-6436-4b01-b80f-0b867ae644d7>
9. Метелева Ю.А. Самовольные постройки: проблемы правоприменения // Lex russica. – 2022. – Т. 75. – № 5. – С. 53-62.