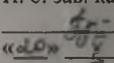


Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

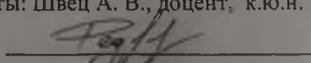
И. о. зав. кафедрой

 Т. А. Зайцева
«20» 2021 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студентки К. А. Федориной.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовой режим самовольной постройки
(утверждена приказом от 05.04.2022 № 679-вч)
 2. Срок сдачи студентом законченной работы: 10.06.2022 г.
 3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, ГК РФ, ГПК РФ, ГрК РФ, ЗК РФ, Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и др. специальная литература.
 4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): 1. Общая характеристика института самовольной постройки. 2. Легализация самовольной постройки. 3. Снос самовольных построек.
 5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет.
 6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов) нет.
 7. Дата выдачи задания: 20.10.2021 г.
- Руководитель выпускной квалификационной работы: Швец А. В., доцент, к.ю.н.
Задание принял к исполнению: 20.10.2021 г.


(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 52 с., 25 источников.

ГОСУДАРСТВО, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА, ПРИЗНАКИ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ, ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, ЛЕГАЛИЗАЦИЯ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ, СНОС ОБЪЕКТА САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект исследования – общественные отношения, которые складываются в процессе законодательного регулирования режима самовольной постройки как самостоятельного института гражданского права.

Цель работы – проанализировать понятие и сущность самовольной постройки, основания и порядок ее легализации, особенности правового режима данного правового института, предложить эффективные меры по устранению проблем, связанных с регулированием отношений в сфере самовольного строительства.

Методологическую основу работы составляют такие методы научного исследования, как сравнительно-правовой анализ, формально-юридический, исторический метод, анализ, обобщение.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Общая характеристика института самовольной постройки	8
1.1 Генезис института самовольного строительства	8
1.2 Субъект, объект и признаки самовольной постройки	11
1.3 Сущность самовольной постройки	20
2 Легализация самовольной постройки	23
2.1 Условия признания права собственности на самовольную постройку	23
2.2 Порядок признания права собственности на самовольную постройку	31
3 Снос самовольных построек	37
Заключение	47
Библиографический список	50

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

- АПК – Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации;
- ВАС РФ – Высший Арбитражный суд Российской Федерации;
- ВС РФ – Верховный суд Российской Федерации;
- ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;
- ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации;
- ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;
- РСФСР – Российская советская федеративная социалистическая республика;
- СНиП – Строительные нормы и правила;
- ФЗ – Федеральный закон.

ВВЕДЕНИЕ

Тема данной работы была выбрана нами с учетом **актуальности** и **востребованности** вопросов, связанных с самовольным строительством.

Проблемы, которые возникают при попытке легитимации объектов самовольного строительства, актуальны как для физических, так и для юридических лиц.

Будучи владельцем недвижимости, следует максимально ответственно отнестись к вопросу оформления права на недвижимое имущество. На практике довольно часто данное действие владельцами не исполняется или исполняется не в полной мере, что порождает ряд новых проблем на пути к легализации самовольной постройки и приобретения на нее прав собственности.

Цель работы – проанализировав понятие и сущность самовольной постройки, основания и порядок ее легализации, особенности правового режима данного правового института, предложить эффективные меры по устранению проблем, связанных с регулированием отношений в сфере самовольного строительства.

В процессе исследования необходимо решить ряд задач:

- раскрыть понятие самовольной постройки, определить правовую природу объектов самовольного строительства;
- выявить негативные последствия самовольного строительства;
- определить проблемы, возникающие в процессе легализации самовольных построек;
- раскрыть порядок сноса объектов самовольного строительства;
- раскрыть порядок признания права собственности на самовольную постройку;
- изучить судебную практику по данному вопросу.

Объект исследования – общественные отношения, которые складываются в процессе законодательного регулирования режима самовольной постройки как самостоятельного института гражданского права.

Предмет исследования – нормативно – правовые акты, нормы законодательства, регулирующие отношения в сфере самовольного строительства, научные статьи и концепции, материалы судебной практики по вопросам самовольного строительства.

Методологическую основу работы составляют такие методы научного исследования, как сравнительно-правовой анализ, формально-юридический, исторический метод, анализ, обобщение.

Нормативную основу работы составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, региональное законодательство, регулирующие вопросы самовольного строительства.

1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

1.1 Генезис института самовольного строительства

Обратимся к истории возникновения понятия самовольной постройки для того, чтобы отследить развитие данного правового института.

Уже в римском праве содержались положения, которые регламентировали самовольное строительство.

Все самовольные постройки являлись собственностью лица, которому принадлежит земельный участок, в силу фундаментального принципа римского права *superficies solo cedit*. Согласно этому принципу, все имущество, которое находится над поверхностью земли, следует земельному участку.

В дальнейшем произошла рецепция положений римского частного права российским дореволюционным законодательством. До начала XIX века нормы о самовольных постройках были фрагментарными. Они закрепляли приобретение права на строение при соблюдении некоторых условий, как для собственника земельного участка, так и для застройщика.

Первый нормативный акт, посвященный борьбе с самовольным строительством в РСФСР - постановление Совета народных комиссаров РСФСР от 22 мая 1940 г. № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках»¹. В данном нормативном акте самовольное строительство понималось как строительство «без надлежащего письменного разрешения», лица, которые осуществляли данную деятельность без такого разрешения, являлись самовольными застройщиками.

Самовольный застройщик в срок равный одному месяцу должен был своими силами и за свои средства снести возведенные строения или его части и привести в порядок земельный участок, иначе ответственный орган осуществ-

¹Постановление Совета народных комиссаров РСФСР от 22 мая 1940 г. № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» (действует в ред. от 23 июля 1993 г. и применяется в части, не противоречащей ст. 222 ГК РФ). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

лял снос.

В соответствии со ст. 109 ГК РСФСР 1964 г., самовольной постройкой признавалось возведение жилого дома (дачи) или части дома (дачи) без установленного разрешения или без утвержденного необходимым образом проекта, или с существенным несоответствием проекту, или со значимым нарушением строительных норм и правил.

Правом легитимации самовольной постройки, с необходимыми основаниями для возникновения права личной собственности у застройщика на соответствующее строение, обладал только исполнительный комитет местного Совета, чаще всего посредством вынесения специального разрешения.

Самовольное строительство стало распространенным явлением в современной России. Построенный объект недвижимости без соблюдения требуемого законом порядка невозможно ввести в легальный хозяйственный оборот. Незаконное возведение объекта самовольного строительства порождает негативные последствия – такая постройка подлежит сносу. Действующим законодательством предусмотрена возможность легализации права собственности на объект самовольного строительства.

Основой безопасности, как человека, так и окружающей среды является соблюдение законодательно закрепленных требований в сфере строительства. Ввиду значимости легализации самовольных построек и совершенствования законодательного регулирования, изучение и анализ темы представляет как теоретический, так и практический интерес.²

Федеральным законом от 03.08.2018 г. № 339-ФЗ³ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» уточнен правовой режим объектов самовольного

²Уаров А.С., Данилова Е.Н. Понятие самовольной постройки и ее признаки // Тенденции развития науки и образования. 2021. С.130.

³ Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (последняя редакция). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно – правовой системы «КонсультантПлюс».

строительства. Остановимся на новеллах данного закона.

Законом № 339 – ФЗ была дополнена ч. 1 ст. 222 ГК РФ.

Определение, сформулированное в данной статье верно, если разрешенное использование участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений, градостроительные и строительные нормы и правила, нарушенные при строительстве, были установлены на дату начала создания самовольной постройки и являлись действующими на дату ее выявления.

В соответствии с ч. 1 ст. 222 ГК РФ⁴, самовольной постройкой является 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.

Также п. 1 ст. 222 дополнен положением, в соответствии с которым не является самовольной постройкой объект капитального строительства, созданный с нарушением установленных законом ограничений использования земельного участка, если собственник не знал и не мог знать о действующих ограничениях в отношении принадлежащего ему земельного участка⁵.

В различные исторические периоды деятельность по возведению объектов самовольного строительства являлась правонарушением.

Необходимо обратить внимание на правовые последствия, вытекающие

⁴Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

⁵ Там же.

из этого правонарушения.

Собственник земельного участка приобретает право собственности на самовольную постройку, а к самовольному застройщику применяется такая санкция, как невозможность признания прав собственности на возведенный им объект недвижимого имущества.

Из всего вышеописанного следует, что, несмотря на схожие черты понятия самовольного строительства с современным, ГК РСФСР регулировал самовольное строительство жилого дома (дачи) только гражданами, без указания органов и организаций. Так как ст. 109 ГК РСФСР закрепляла право безвозмездного изъятия только жилого дома (дачи) или части дома (дачи), по указанным основаниям не могли быть изъяты нежилые, подсобные помещения (гаражи, сараи и т.п.).

Изложенное свидетельствует о том, что понятие «самовольной постройки» со временем совершенствовалось посредством конкретизации и более широкого, полного рассмотрения. Совершенно ясно, что недостаточно уяснения природы данного правового института только посредством толкования законодательно закрепленного определения самовольной постройки. Необходимо более глубокое изучение данного явления через призму правоприменительной практики.

1.2 Объект, субъект и признаки самовольной постройки

Необходимо уточнить, какие объекты входят в понятие самовольной застройки.

В ст. 222 ГК РФ закреплен перечень объектов: здание, сооружение, другое строение (т.е. возведенное без цели проживания, имеющее, например, производственное значение).

Из грамматического толкования п. 1 ст. 222 ГК РФ видно, что перечень объектов, подпадающих под понятие самовольной постройки, не является исчерпывающим и может быть ограничен только термином «недвижимое имущество», используемым в той же статье без каких-либо исключений. В связи с этим в доктрине доминирует положение о том, что конструкция ст. 222 ГК РФ

позволяет признавать самовольной постройкой только недвижимое имущество.

Авторы Тихомирова Л.В. и Тихомиров М.Ю. придерживаются схожей позиции. Они полагают, что перечень объектов недвижимости, которые могут быть признаны самовольной постройкой, является открытым.

В этот перечень можно включить «другие строения, сооружения, иное недвижимое имущество», гаражи, сараи, бани, объекты незавершенного строительства.

В случае несоответствия такому объекту признаков и документов, подтверждающих его создание в качестве объекта недвижимости в порядке, установленном законодательством, наличие свидетельства о государственной регистрации не будет являться безусловным доказательством того, что зарегистрированный объект – это недвижимое имущество. Это закреплено в постановлении АС СКО от 25.03.2011 по делу №А63 - 5606/2008.

Данный подход отображен и в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»⁶. Пункт 30 Постановления отражает мнение о прежней редакции ст. 222 ГК РФ, заключающееся в возможности признания самовольной постройкой не только жилого дома, но и объекта незавершенного строительства в качестве недвижимого имущества.

Обратим внимание, что позиция Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ, отраженная в их совместном Постановлении, говорит о том, что положения статьи 222 Гражданского кодекса РФ распространяются не только на создание объекта, но и на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. В таком случае судам рекомендуется рассмотреть возможность приведения объекта в состояние, существовавшее до реконструкции. Если это невозможно, суд обязывает лицо снести самовольно

⁶Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

реконструированный объект недвижимости.

Согласно п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса РФ субъектом данного рода правоотношений является «лицо, осуществившее самовольную постройку». Под понятием «лицо» необходимо понимать любое физическое или юридическое лицо, нарушившее правила, установленные для строительства зданий и сооружений. Из-под действия данного правового режима выводится тот, кто владеет самовольной постройкой и не является ее создателем, в том числе лицо, которому такой объект был передан на основании гражданско-правовой сделки.

На ответчика не может быть возложена обязанность по сносу самовольной постройки, если он не является лицом, ее осуществившим.

Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации дело было направлено на новое рассмотрение, так как нижестоящие суды не исследовали вопросы и обстоятельства, имеющие значение для дела. Ответчик был ненадлежащим, так как оказался новым собственником объекта, а не застройщиком. Вопрос о том, кто возводил надстройку над зданием, о сносе которой было заявлено, решен не был.⁷

Таким образом, субъект отношений в области самовольного строительства – это не только гражданин, но и любой субъект, осуществивший самовольное строительство, если он рассматривается как лицо.

Исходя из понятия «самовольная постройка», закрепленного в Гражданском кодексе РФ, выделим признаки, относящиеся непосредственно к строению, и те, которые связаны с порядком и условиями его сооружения.

Самовольная постройка – это здание, сооружение или строение. Это единственный признак, который имеет прямое отношение к самой постройке и характеризует ее. Этот признак представляет самовольную постройку результатом создания из строительных материалов такого объекта, который бы соответствовал характеристикам недвижимого имущества и имел конкретное функциональное назначение.

⁷ Определение Конституционного суда РФ от 25.03.2004 № 85–О. [Электронный ресурс]. URL <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.04.2022).

Такой объект может считаться самовольно построенным только в совокупности с признаками, связанными с порядком и условиями возведения строения.

Таковыми являются:

- земельный участок, на котором возведен объект, не был предоставлен в установленном законом порядке;
- постройки созданы на земельном участке, не отведенном для этих целей;
- объекты созданы без получения на это необходимых разрешений;
- объекты созданы с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Если имеет место хотя бы один из признаков – условий, объект должен быть признан самовольной постройкой.

Рассмотрим подробно каждый признак.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Рассмотрим подробно каждый вид недвижимого имущества, которого мы коснулись.

Понятие «здание» сформулировано в ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384 – ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»⁸, согласно данной статье, здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

⁸Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Согласно этому же Федеральному закону, сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Термин «строение» раскрыт в Приказе Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступающими в силу с 19.05.2008). Строение – это отдельно построенное здание, дом, состоящее из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения⁹.

Итак, объект самовольной постройки должен соответствовать признакам недвижимой вещи, а также признакам того или иного вида недвижимого имущества. Это имеет практическое значение при рассмотрении судами дел о признании объекта самовольной постройкой.

Градостроительный кодекс Российской Федерации¹⁰ относит здания, строения, сооружения к объектам капитального строительства, для которых, согласно ст. 51, требуется получение разрешения на строительство.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Оно выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанов-

⁹ Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступающими в силу с 19.05.2008). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁰ Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса РФ документы. Объект будет считаться самовольной постройкой, если будет возведен без необходимых разрешений.

Необходимо обратить внимание на то, что в соответствии с п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»¹¹, отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске опризнании права собственности на самовольную постройку.

В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.¹² В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Факт возведения объекта на земельном участке, который не предоставлен в установленном порядке, является следующим признаком самовольной по-

¹¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹² Там же.

стройки

В Земельном кодексе РФ¹³ закреплены процедуры предоставления земельных участков.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется главой V.1. В ст. 39.1 обозначены основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- 1) решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договор купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договор безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Данный признак связан с тем фактом, что в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка¹⁴.

Еще один признак самовольной постройки – создание объектов на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем такого объекта.

Согласно положениям ст. 7 ЗК РФ, земли в Российской Федерации по це-

¹³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп. от 01.03.2022). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

¹⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

левому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Земли каждой из категорий используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Виды разрешенного использования земельных участков описаны в классификаторе, утвержденном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно - правовому регулированию в сфере земельных отношений. В настоящее время таковым является Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»¹⁵.

Документы, подтверждающие право собственности на земельные участки, должны содержать сведения о разрешенном использовании. Виды разрешенного использования устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне и закрепляются в Правилах землепользования и застройки, которые разрабатываются в каждом муниципальном образовании и могут быть основными, условно-разрешенными и вспомогательными.

Остановимся подробно на следующем признаке - строительство объектов с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Градостроительные нормы разрабатываются применительно к каждой

¹⁵Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019) Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

территориальной зоне и закрепляются в Правилах землепользования и застройки.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.¹⁶

При установлении Градостроительного регламента учитываются:

- существующее фактическое использование участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны, определяемой правилами землепользования и застройки;
- виды территориальных зон;
- возможность сочетания в пределах одной зоны различных видов разрешенного использования участков и объектов;
- требования охраны объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;
- функциональные зоны и характеристики их планируемого развития, определенные документами территориального планирования муниципальных образований.

Территориальное планирование направлено на определение назначения территорий в документах территориального планирования исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и других факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Для каждой территориальной зоны Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент. Данный регламент может закреплять определенные требования к застройке, такие как: предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

¹⁶Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

строительства, предельные размеры земельных участков и т.д.

Итак, для того, чтобы понять, соответствует ли постройка градостроительным нормам, нужно:

- установить, к какой территориальной зоне принадлежит земельный участок;
- выяснить, соответствуют ли земельный участок и постройка положениям регламента территориальной зоны, которые закреплены в Правилах землепользования и застройки соответствующего муниципального образования.

Для того чтобы определить, насколько постройка соответствует строительным нормам и правилам, нужно обратить внимание на проектную документацию объекта, заключение строительной экспертизы.

В настоящее время в Российской Федерации применяются Строительные нормы и правила (СНиП), утвержденные соответствующим федеральным органом исполнительной власти в установленном законом порядке.

Так, СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий» утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 декабря 2016 г. № 972/пр¹⁷.

На основании представленных доказательств в судебном порядке устанавливаются нарушения градостроительных, строительных норм и правил. Судебные необходимо выяснить, были ли учтены при возведении постройки положения экологического, санитарного, противопожарного законодательства и другого в зависимости от назначения и местоположения объекта.

В рамках судебного процесса может быть назначена строительная – техническая экспертиза.

1.3 Сущность самовольной постройки

Следующим шагом к пониманию правовой природы самовольного строения будет рассмотрение его сущности.

Строительство зданий и сооружений на земельном участке – это своеоб-

¹⁷Приказ Минстроя России от 16.12.2016 № 972/пр «Об утверждении СП 82.13330 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

разное преобразование соответствующего участка земной поверхности. Важным следствием такого преобразования является создание объекта недвижимости. При этом появление объекта недвижимого имущества может иметь место как в результате законной, так и незаконной застройки.

Таким образом, в результате правомерной строительной деятельности появляется законно возведенный объект недвижимости, но если эта деятельность незаконна, то возводится самовольный объект.

Самовольная постройка – это объект, физически подпадающий под признаки объекта недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ), но создание которого является нарушением установленных правовых норм. Осуществление самовольного строительства является правонарушением.

Объект правонарушения - это правоотношения, связанные с самовольным строительством и регулируемые гражданским законодательством. Субъектами данного правонарушения являются лица, осуществлявшие самовольное строительство.

Объективная сторона гражданских правонарушений имеет все элементы, являющиеся обязательными составляющими объективной стороны гражданских правонарушений. Неправомерность самовольной постройки как гражданско-правового правонарушения выражается в возведении объекта капитального строительства с нарушением норм гражданского права и с нарушением субъективных прав лиц, пострадавших от самовольной постройки.

Самовольная постройка как объект строительства, созданный с нарушением строительных норм и правил, несет в себе потенциальную опасность, «нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан»¹⁸.

Вред, причиненный объектом самовольного строительства – это умаление (либо угроза умаления) имущественных или неимущественных прав и свобод участников данного рода правоотношений.

¹⁸Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) (с изм. и доп. от 06.08.2021). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Необходимо отметить, что обязательным элементом объективной стороны гражданского правонарушения в данном случае является причинная связь между противоправным деянием и последствиями.

Вина, цель и мотив – составляющие субъективной стороны гражданского правонарушения. Вина выражается в форме умысла или неосторожности (при случайном отступлении от строительных норм и правил).

Ответственность за самовольное строительство наступает при наличии всех элементов состава правонарушения.

Самовольная постройка по общему правилу подлежит сносу, однако п. 3 ст. 222 ГК РФ предусмотрена возможность признания права собственности на самовольную постройку в судебном порядке.

Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в ст. 222 ГК РФ. Это подтверждается материалами судебной практики¹⁹.

Таким образом, возведение самовольной постройки представляет собой правонарушение, за которое предусмотрена санкция в виде возложения обязанности по сносу самовольно возведенного объекта. С другой стороны, самовольное строительство является одним из первоначальных способов приобретения права собственности. заключаем, что сущность самовольной постройки заключается в двойственности ее правовой природы.

¹⁹ Определение Верховного Суда РФ от 13.01.2015 № 69-КГ14-10, Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

2 ЛЕГАЛИЗАЦИЯ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

2.1 Условия признания права собственности на самовольную постройку

Основания приобретения права собственности – это юридические факты, которые способствуют появлению у субъекта трех правомочий: владения, пользования и распоряжения вещью, и подразделяются на первоначальные и производные.

Приобретение права собственности на объект самовольного строительства является первоначальным способом.

Обладая качественными характеристиками недвижимого имущества, формально самовольная постройка таковой не является, так как не внесена в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, следовательно, такой объект не является полноценным объектом гражданских прав.

В соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Лицо не вправе распоряжаться данным объектом – продавать, дарить, сдавать в аренду, осуществлять другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом, либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных законом. Однако, п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации допускает возможность признания права собственности на самовольную постройку.

Придание самовольной постройке статуса объекта недвижимости определенным законодательством способом, ввод ее в гражданский оборот, опираясь на основания приобретения права собственности, представляет собой легитимацию объекта самовольного строительства.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на

котором создана постройка²⁰.

Рассмотрим, возможно ли признание права собственности на самовольную постройку в силу приобретательной давности.

Как следует из Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом ВС РФ 19.03.2014, приобретательная давность не может распространяться на самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке²¹.

Приобретательная давность не распространяется на случаи, когда в качестве объекта владения и пользования выступает самовольно возведенное строение, в том числе на неправомерно занимаемом земельном участке, так как в подобной ситуации отсутствует такое необходимое условие, как добросовестность застройщика.

Основанием приобретения права собственности на имущество в силу приобретательной давности являются условия, перечисленные в ст. 234 ГК РФ – добросовестность, открытость и непрерывность владения как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет. Совокупность данных оснований отсутствует, если лицо возводит самовольную постройку, следовательно, право собственности на нее не возникает.

На основе анализа положений ст. 222 ГК РФ, материалов²² судебной практики нами сформулированы требования, при соблюдении которых возможно признание права собственности на объект самовольного строительства:

1) наличие у лица предусмотренных в п. 3 ст. 222 ГК РФ вещных прав на земельный участок, либо права аренды земельного участка, позволяющего осуществлять строительство;

²⁰Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) (с изм. и доп. от 06.08.2021). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²² Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.01.2014 № Ф05-15127/2013 по делу А40-145531/12-6-1382, Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г.). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

2) соответствие функционального назначения постройки целевому назначению и разрешенному использованию земельного участка;

Право собственности на земельный участок не освобождает лицо, заявляющее иск о легализации самовольного объекта, от обязанности доказать соответствие объекта разрешенному использованию земельного участка (а в идеале – в целом, его градостроительному регламенту).

Лучшим доказательством в данном случае будет являться градостроительный план земельного участка (далее ГПЗУ), содержащий исчерпывающую информацию о градостроительных регламентах участка. Однако, поскольку процесс получения ГПЗУ является достаточно длительным и трудозатратным, на практике истцы ограничиваются предоставлением кадастрового паспорта земельного участка, содержащего его вид разрешенного использования.

Самовольная постройка, которая подлежит легализации, должна отвечать требованиям генерального плана застройки конкретного населенного пункта и находиться в пределах установленных красных линий. В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, красными линиями являются линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

1) отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов третьих лиц при сохранении постройки;

В соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, одним из обязательных условий признания права собственности на самовольную постройку является отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов третьих лиц при сохранении постройки.

Возведение самовольной постройки может стать причиной нарушения прав владельцев сервитутов, владельцев смежных землепользователей, и дру-

гих субъектов вещных прав.

Решением арбитражного суда Амурской области по делу № А04-5578/2020²³ индивидуальному предпринимателю Чеботаревой Татьяне Степановне, индивидуальному предпринимателю Сабининой Яне Александровне (далее – ИП Чеботарева Т. С., ИП Сабина Я. А., истцы) отказано в удовлетворении требований о признании права собственности на торговый центр (реконструированный объект), расположенный в г. Свободный.

В мотивировочной части решения суд изложено, что вопрос о безопасности возведенных построек и возможности их легализации определяется специальными законами, в частности Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», «О пожарной безопасности», а также иными нормативно-правовыми актами. Таким образом, истцы обязаны в порядке, предусмотренном названными законодательными актами, предоставить суду документальные подтверждения положительных заключений соответствующих служб, свидетельствующие о соответствии самовольных построек установленным нормам и правилам и возможности введения их в эксплуатацию.

ИП Чеботарева Т.С. и ИП Сабина Я.А. соответствующие документы не представили. Таким образом, оснований полагать, что реконструированное здание соответствует требованиям пожарной безопасности, охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарным нормам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не имеется.

2) такой объект должен соответствовать строительным, градостроительным, санитарным и иным нормам и правилам;

В соответствии со сформировавшейся судебной практикой по иску о признании права собственности на самовольную постройку истец обязан предоста-

²³Решение арбитражного суда Амурской области от 14 января 2021 г. по делу А04-5578/2020. [Электронный ресурс]. URL: <https://amuras.arbitr.ru/> (дата обращения: 15.04.2022).

вить в суд доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно – технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности при наличии проектной документации.

В соответствии со ст.ст. 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно – технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии в установленном порядке составленной проектной документации, с получением разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

Согласно ст.ст. 1, 2, 6, 7, 32 Федерального закона «О техническом регулировании», обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, устанавливаются техническими регламентами, принятыми федеральными законами и подзаконными нормативными актами. Технические регламенты принимаются в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества,

охраны окружающей среды, и с учетом степени риска причинения вреда устанавливаются минимально необходимые требования, которые обеспечивают взрывобезопасность, механическую, пожарную, промышленную, термическую, электрическую безопасность.

Во всех делах о признании права собственности на самовольную постройку суду должны быть представлены доказательства, подтверждающие соблюдение строительных, экологических, санитарно – гигиенических, противопожарных и других обязательных норм и правил, выполнение которых требуется для строительства и эксплуатации конкретной постройки, правил охраны окружающей природной среды.

У потенциального истца существует два способа (на практике применяемых одинаково часто) доказывать наличие приведенных выше обстоятельств: получив соответствующие заключения в уполномоченных государственных и муниципальных органах и учреждениях либо путем назначения по делу судебной строительно-технической экспертизы.

Решением арбитражного суда Амурской области по делу № А04-2794/2021²⁴ за религиозной организацией «Благовещенская Церковь Евангельских ФИО» признано право собственности на здание Церкви Евангельских ФИО, общей площадью 426,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Благовещенск.

В целях создания условий для установления фактических обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, определением арбитражного суда Амурской области от 05.07.2021 по делу №А04-2794/2021 назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «Благпроект», расположенному по адресу: 675000, <...>, эксперту ФИО. В экспертном заключении указано, что здание церкви с кадастровым номером 28:01:010162:298 соответствует строительным, санитарным, экологическим нормам, установленным действующим законодательством.

²⁴Решение арбитражного суда Амурской области от 15 декабря 2021 г. по делу А04-2794/2021. [Электронный ресурс]. URL:<https://amuras.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.04.2022).

3) отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан, т.е. безопасность постройки;

Признание права собственности на самовольную постройку невозможно в случае, если не будет доказано, что она безопасна для жизни и здоровья граждан. Обязанность доказать безопасность постройки возлагается на истца. Законодателем не разъясняется, каким образом доказывается отсутствие нарушения прав и законных интересов других лиц. В то же время, согласно п.4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», возведением самовольной постройки могут быть нарушены права и законные интересы собственника или иного законного владельца земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, или граждан, если сохранением постройки создается угроза их жизни и здоровью.

Анализ арбитражной практики подтверждает, что суды автоматически констатируют отсутствие нарушения прав и законных интересов, если истец докажет, что постройка соответствует строительным, противопожарным и другим обязательным нормам. Согласно положениям обобщения судебной практики по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, рассмотренным судами Республики Крым за период с 2015 года по I квартал 2017 года, вывод суда об отсутствии угроз жизни и здоровью должен быть тесно связан с тем, соблюдены ли градостроительные и строительные нормы и правила, которые разрабатываются в первую очередь для обеспечения безопасности граждан, а также их имущества. Кроме указанных выше норм²⁵ и правил суду следует выяснять, соблюдены ли требования санитарного, пожарного, экологического законодательства и другого в зависимости от назначения объекта. В качестве доказательств суд может принимать документы (справки, заключения экспертиз), полученные от соответствующих органов (строительного, санитарного,

²⁵Обобщения судебной практики по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, рассмотренным судами Республики Крым за период с 2015 года по I квартал 2017 года. [Электронный ресурс]. URL:<http://vs.krm.sudrf.ru/> (дата обращения: 15.03.2022).

пожарного надзора и других) либо лиц, обладающих специальными познаниями.

Поскольку признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, истец должен представить суду доказательства совершения застройщиком действий, направленных на получение необходимых разрешений и согласований на строительство объекта и (или) получение имнеобоснованного отказа от органов, уполномоченных на выдачу таких документов. В то же время следует отметить, что в последнее время суды рассматривают данное условие как обязательное при решении вопроса о признании права собственности на самовольную постройку.

При этом правовой режим объекта самовольного строительства, при отсутствии хотя бы одного из условий признания на него права собственности и правовых оснований для сноса такого объекта (например, отсутствие разрешения на строительство, несоответствие назначения постройки разрешенному использованию земельного участка, отказ собственнику земельного участка в смене разрешенного использования, заявление требования о сносе за пределами сроков исковой давности) ни в правовой науке, ни в судебной практике не проработан.

Так как существование административного порядка легализации самовольной постройки предусмотрено ст. 222 ГК РФ, для решения данной проблемы возможно его внедрение в законодательство. При таком подходе суды не будут подменять собой уполномоченные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие регулирующие и контрольные функции в сфере строительства. Между тем административный порядок легализации самовольного строительства как с точки зрения экономики, так и с точки зрения временных затрат должен исключать заинтересованность субъектов строительной деятельности в нарушении положений земельного и градостроительного законодательства на стадии начала строительства.

Проанализировав все условия легализации самовольной постройки, мы

приходим к выводу о том, что такими условиями являются: наличие у объекта признаков самовольной постройки, отведение земельного участка в установленном законом порядке, отсутствие нарушений градостроительных и строительных норм и правил; соответствие целевому назначению земельного участка; отсутствие нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, угрозы жизни и здоровью граждан.

Оценивая возможность легализации самовольной постройки как гражданско - правовое последствие самовольного строительства, нельзя игнорировать правовую природу самовольного строительства, так точно установленную Конституционным судом. Самовольная постройка – это правонарушение, которое является основанием для привлечения к юридической ответственности, результат такого правонарушения не должен быть социально желаем, носить массовый характер, даже вопреки его экономической эффективности. В противном случае будет иметь место противопоставление целесообразности и законности, что абсолютно недопустимо.

2.2 Порядок признания права собственности на самовольную постройку

Признания права собственности на самовольно возведенный объект можно добиться, обратившись в суд с исковым заявлением. Признавая право, суд подтверждает наличие или отсутствие данного юридического отношения между сторонами спора.

Ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит перечень средств защиты и указание на существование иных средств, регламентированных законодательством, но не закрепленных в данной статье.

Описываемое средство защиты предусмотрено ст. 222 ГК РФ.

Право собственности возникает при наличии определенных условий, предусмотренных законом, которые доказываются истцом и опровергаются ответчиком в рамках состязательного процесса. Ответчики в данного рода процессах обычно не заявляют права истца (например, орган местного самоуправления не заявляет свои требования относительно самовольной постройки, а

лишь выражает позицию о возможности признания судом права собственности на нее, либо о невозможности такого признания и необходимости сноса данного объекта).

Право собственности возникает при наличии определенных условий, прямо предусмотренных законом. Данные условия доказываются истцом и опровергаются ответчиком в рамках состязательного процесса. Необходимо обратить внимание на то, что ответчики в данном рода процессах обычно не претендуют на права истца (например, орган местного самоуправления не заявляет свои требования относительно самовольной постройки, а лишь выражает позицию о возможности признания судом права собственности на нее, либо о невозможности такого признания и необходимости сноса объекта недвижимости).

На стадии принятия к производству суда иска о признании права собственности на объект недвижимого имущества в порядке ст. 222 ГК РФ судья проверяет наличие документов, свидетельствующих о принятии лицом, создавшим самовольную постройку, мер к получению разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию.

При условии, что истец не предоставил такие документы, судья в соответствии со ст. 136 ГПК РФ выносит определение об оставлении искового заявления без движения.

Признание права собственности на объект самовольного строительства в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который применяется в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независимой от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью и использованием земель.

Дела с участием юридических лиц рассматриваются арбитражными судами. Спор подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции, если субъектом

выступает физическое лицо, не имеющее статуса индивидуального предпринимателя. Сложности возникают при определении того, какой судебный орган должен рассматривать спор с участием индивидуального предпринимателя.

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ пришел к выводу о том, что при разграничении подведомственности процессуальный закон придает характеру спора значение основного критерия, в то время как критерий субъектного состава является субсидиарным по смыслу Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации²⁶.

Таким образом, субъектный состав участников спора является второстепенным, если спор носит экономический характер.

Важным моментом является то, что такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот недвижимых вещей.

Отсутствие в приложенных к исковому заявлению материалах документов, подтверждающих принятие надлежащих мер к легализации самовольной постройки, к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, сведений о причинах отказа уполномоченного органа в выдаче такого разрешения и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, не позволяет суду сделать вывод о наличии нарушения, либо угрозы нарушения прав, свобод и законных интересов лица, обращающегося в суд, что является обязательным условием для реализации права на судебную защиту (ч. 1 ст. 3, ч. 1 ст. 4 ГПК РФ). В соответствии со ст. 131, 132, 136 ГПК РФ это является основанием для вынесения определения об оставлении заявления без движения и предоставлении лицу, подавшему заявление, разумного срока для исправления недостатков.

Законодательно не закреплён уполномоченный орган и порядок призна-

²⁶Постановление Президиума ВАС РФ от 20.04.2010 №17095/09 по делу № А40 – 19/09-ОТ-13. [Электронный ресурс]. URL://www.arbitr.ru/ (дата обращения: 20.03.2022).

ния права собственности на объект самовольного строительства без решения суда.

Данные полномочия могли бы входить в компетенцию либо органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, либо органа местного самоуправления.

Исходя из того, что для регистрации органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним права собственности на объект недвижимого имущества нужны правоустанавливающие документы, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, если такое разрешение необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации, позиция о том, что данную процедуру может осуществлять этот орган противоречит понятию «самовольная постройка». Помимо того, проверка факта самовольности не входит в компетенцию данного органа.

Государственная регистрация прав не имеет правообразующего характера, а лишь удостоверяет уже существующее отношение.

Можно заключить, что невозможно признание права собственности на самовольную постройку посредством ее государственной регистрации.

Если говорить о том, могут ли признавать право собственности на самовольную постройку в ином установленном законом порядке органы местного самоуправления, то такая позиция более приемлема, но не лишена критики.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»²⁷ и ст. 8 Градостроительного кодекса РФ²⁸, орган местного самоуправления выдает разрешение на строительство на территории местного самоуправления, следовательно, орган местного самоуправления условно может разрешить сохранение самовольно возведенного строения при подтверждении права на

²⁷Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁸Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2015). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

земельный участок.

При этом на орган местного самоуправления следует возложить обязанность по установлению фактов соблюдения разрешенного использования земельного участка, соблюдения строительных норм и правил, отсутствия нарушенных интересов третьих лиц и отсутствия иных причин, препятствующих признанию права собственности на самовольную постройку.

Выяснение всех обстоятельств, имеющих значение для решения вопроса о возможности признания права собственности на объект самовольного строительства, будет проблемным, так как может превышать полномочия органов местного самоуправления. В связи с отсутствием точно регламентированного порядка признания права собственности могут установиться слишком широкие пределы принятия решения органами местного самоуправления.

Учитывая установленный законом порядок принятия решения органом местного самоуправления о сносе объектов самовольного строительства, можно сделать вывод, что по аналогии с ним возможен административный порядок признания права собственности на объекты самовольного строительства.

Решение суда первой инстанции вступает в силу по истечении срока, установленного для апелляционного обжалования, если оно не было обжаловано. Апелляционная жалоба на не вступившее в законную силу решение суда может быть подана в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на самовольную постройку является основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В дальнейшем право собственности на это имущество может оспариваться заинтересованным лицом по иным основаниям.

Проанализировав действующее законодательство, мы приходим к выводу о том, что в настоящее время существует единственное основание для признания права собственности на объект самовольного строительства – решение суда.

Не является основанием для признания права собственности на самовольную постройку государственная регистрация права, так как государственная регистрация прав не имеет правообразующего характера, а лишь удостоверяет уже существующее отношение, выявление признаков самовольной постройки не относится к компетенции регистрирующего органа.

3 СНОС САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК

Требование о сносе самовольной постройки и требование о признании права собственности на самовольно возведенный объект являются способами защиты, которые предполагаются правовым режимом самовольной постройки.

Согласно ст. 222 ГК РФ, самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, лицом, осуществившим ее, либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование.

В процессе анализа судебной практики мы пришли к выводу о том, что не всегда иски о сносе самовольной постройки подлежат удовлетворению, в связи с этим выделяем основания сноса самовольной постройки.

Неистечение сроков исковой давности является первым основанием. Согласно п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда 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», на требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется. Исковая давность также не распространяется на требование о сносе самовольной постройки, когда такое требование имеет черты негативного иска²⁹.

²⁹Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Следующим основанием для сноса самовольной постройки является возведение ее на земельном участке, не предоставленном в установленной форме, или на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта.

Необходимо отметить, что иски о сносе самовольной постройки на данном основании удовлетворяются судами.

Решением арбитражного суда Амурской области по делу № А04-2572/2020³⁰ самовольной постройкой признано двухэтажное нежилое здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 28:02:***, по адресу: Амурская область, г. Белогорск.

Статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Городской округ Белогорск», утвержденными решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области от 31.01.2019 № 24/01, земельный участок с кадастровым номером 28:02:*** находится в территориальной зоне ЖД1 (зоне многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки). Установленный вид разрешенного использования земельного участка («для ведения личного подсобного хозяйства») не предусматривает размещение объектов, предназначенных для продажи товаров (магазин).

Таким образом, уполномоченным органом было установлено, что фактически земельный участок с кадастровым номером 28:02:*** используется не в соответствии с его документально установленным видом разрешенного использования, что влечет за собой нарушение правового режима использования зе-

³⁰Решение арбитражного суда Амурской области от 05 августа 2020 г. по делу А04-2572/2020. [Электронный ресурс]. URL:<https://amuras.arbitr.ru/>(дата обращения 11.04.2022).

мельного участка, установленное требованиями статей 1, 7 и 42 Земельного кодекса РФ.

Судья, рассматривая заявление о сносе самовольной постройки на основании отсутствия разрешительных документов, устанавливает, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию, существуют ли нарушения градостроительных и строительных норм и правил.

Снос самовольной постройки как санкция за возведение такого объекта возможен только в случае возведения самовольной постройки на неотведенном земельном участке или при установлении существенных и неустранимых нарушений градостроительных и строительных норм и правил. Очень важное значение имеет, какие нарушения являются существенными и неустранимыми.

Как указано в Обзоре судебной практики Верховного суда РФ³¹, вопрос о существенности допущенных нарушений, в отличие от вопроса о наличии нарушений градостроительных и строительных норм и правил и их устранимости, является вопросом права и не может быть поставлен на разрешение эксперта. Данный вопрос должен решаться судом в каждом конкретном деле самостоятельно исходя из фактических обстоятельств дела.

По мнению Высшего Арбитражного суда РФ, по смыслу ст. 222 Гражданского кодекса РФ существенность нарушения градостроительных и строительных норм и правил всегда обуславливается тем, что сохранение постройки создает угрозу жизни и здоровью граждан³².

Неустранимость допущенных нарушений, возможность разрушения объ-

³¹Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г.). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

³² Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 декабря 2010 г. № 143 «Об Обзоре судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

екта самовольного строительства, возможное причинение вреда жизни и здоровью граждан, имуществу других лиц в процессе эксплуатации объекта говорит о существенности допущенных нарушений градостроительного законодательства, строительных норм и правил.

Таким образом, единственное основание для наступления гражданско-правовых последствий самовольного строительства на предоставленном застройщику земельном участке в виде сноса самовольной постройки – это не только виновное поведение застройщика, а допущение им при строительстве существенного нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создающее угрозу жизни и здоровью граждан, нарушение прав и законных интересов третьих лиц. Если существенных нарушений допущено не было, соразмерным в таком случае будет считаться требование о возложении обязанности по устранению выявленных недостатков самовольной постройки.

Возложение обязанности по сносу самовольной постройки представляет собой санкцию за совершенное правонарушение в виде осуществления самовольного строительства, в связи с чем, возложение такого бремени на осуществившее ее лицо либо за его счет возможно при наличии вины застройщика³³.

Как отмечено в Определении Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 №595-О-П «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», содержащаяся в ст. 222 Гражданского кодекса РФ санкция может быть применена, если доказана вина гражданина в осуществлении самовольной постройки. Здесь также указано, что похожие положения отражены в п. 3 ст. 76 ЗКРФ, в соответствии с которой приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строи-

³³«Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

тельстве осуществляется лицами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Таким образом, мы делаем вывод о том, что несмотря на то, что основания сноса самовольной постройки являются: возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей; создание постройки без получения на это необходимых разрешений; создание постройки с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, существенность нарушения градостроительных, строительных норм и правил, нарушение прав третьих лиц, а так же вина лица, осуществившего самовольную постройку, имеют решающее значение.

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса РФ, самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, признания права собственности на нее, а так же принятия решения органами местного о сносе самовольно возведенного объекта.

По смыслу указанной нормы права снос самовольной постройки возможен двумя способами, один из которых состоит в обращении в суд с соответствующим иском, второй заключается в осуществлении сноса объекта самовольного строительства без решения суда, на основании решения, принятого органом местного самоуправления.

По смыслу ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в предмет доказывания по спору о сносе самовольной постройки (надстройки, пристройки) входят, в частности, следующие обстоятельства:

- отведение земельного участка в установленном порядке именно с правом возведения спорной постройки (надстройки, пристройки);
- соблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении указанного строения (надстройки, пристройки);
- установление факта нарушения прав и интересов истца.

Дела по требованиям о сносе самовольной постройки, а равно о запрете самовольного строительства объекта недвижимости подсудны районному (городскому) суду по месту нахождения объекта спора.

Требование о сносе самовольной постройки может предъявляться в частных, либо в публичных интересах. С иском о сносе самовольной постройки в частных интересах может обратиться любое заинтересованное лицо (например, собственник земельного участка, обладатель иного права на земельный участок).

Так, согласно п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»: «...правом требовать сноса самовольной постройки наряду с собственником, субъектом иного вещного права на земельный участок, законным владельцем земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, обладают и иные лица, права и охраняемые законом интересы которых нарушает сохранение самовольной постройки»³⁴.

Лицо, не обладающее правом на земельный участок, обязано указать в исковом заявлении о сносе самовольной постройки, в чем заключается нарушение его прав и законных интересов. Абсолютным правом требовать сноса постройки только по тому основанию, что она является самовольной, данное лицо не обладает, поскольку может обращаться в суд исключительно за защитой своих нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов и лишь при этом условии суд возбуждает гражданское дело (ч. 1 ст. 3, ч. 1 ст. 4 ГПК РФ).

Согласно п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», орган, осуществляющий строительный надзор, вправе в защиту публичных интересов обратиться в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки, созданной без получения необходимых разрешений или с суще-

³⁴Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ственным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно ст. 8, 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию входит в компетенцию органов местного самоуправления. Учитывая, что самовольные постройки нарушают публичные интересы муниципальных образований, органы местного самоуправления наделены правом обращения в суд с иском о сносе самовольной постройки. Согласно пункту 4 статьи 27 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» в случае нарушения прав и свобод человека и гражданина, защищаемых в порядке гражданского судопроизводства, когда нарушены права и свободы значительного числа граждан либо в силу иных обстоятельств нарушение приобрело особое общественное значение, прокурор предъявляет и поддерживает в суде или арбитражном суде иск в интересах потерпевших.

В соответствии с п. 3 ст. 35 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации», прокурор в соответствии с процессуальным законодательством вправе обратиться в суд с заявлением, если этого требует защита прав граждан и охраняемых законом интересов общества или государства. Ответчиком в деле о сносе самовольно возведенного объекта чаще всего выступает лицо, которое осуществило строительство. Если для строительства привлекались подрядчики, то ответчиком должен выступать заказчик соответствующих работ. Если самовольная постройка находится во владении лица, не осуществлявшего ее возведение, ответчиком выступает лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной (например, приобретатель самовольной постройки). В случае если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за владельцем самовольной постройки, а за иным лицом, это лицо должно быть привлечено в качестве ответчика.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле должны быть привлечены лица, правами которых обременена самовольная постройка. Данный подход нашел отражение в абз. 4 п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда 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»³⁵.

Наличие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не исключает возможности признания такого имущества самовольной постройкой. Решение суда о сносе самовольной постройки, права на которую зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, служит основанием прекращения права собственности, а также иных прав (права залога, права аренды и т.д.) на данную постройку.

Органы местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения³⁶.

Законодательно закреплено, какой орган обладает полномочиями по осуществлению сноса объекта самовольного строительства без решения суда – им является орган местного самоуправления городского округа или муниципального района.

Такой признак как создание или возведение самовольной постройки на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих це-

³⁵Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010(ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

³⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 25.02.2022). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

лей, является обязательным для принятия решения о сносе самовольной постройки органом местного самоуправления

Неотведенный земельный участок должен находиться:

- в зоне с особыми условиями использования территорий;
- на территории общего пользования;
- в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

В статье 222 Гражданского кодекса РФ описана и сама процедура принятия решения уполномоченного органа о сносе, предусмотрены сроки, порядок извещения лица осуществившего самовольное строительство, а так же порядок действий, в случае если лицо не выявлено.

Так, если лицо, осуществившее самовольную постройку выявлено, органы местного самоуправления в течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки направляют лицу, осуществившему самовольную постройку, копию данного решения, содержащего срок для сноса самовольной постройки, который устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять более чем 12 месяцев.

В случае, если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, орган местного самоуправления, принявший решение о сносе самовольной постройки, в течение семи дней со дня принятия такого решения обязан: обеспечить опубликование в порядке, установленном уставом городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки; обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом сносе самовольной постройки; обеспечить размещение на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана самовольная постройка, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки.

После того, как орган местного самоуправления предпринял все меры по информированию лица, осуществившего самовольное строительство, и данное лицо не было выявлено, снос самовольной постройки может быть организован не ранее чем по истечении двух месяцев.

Учитывая описанные процедуры, можно заключить, что порядок сноса самовольной постройки действующим законодательством достаточно четко регламентирован. Снос возможен как в судебном порядке, так и в административном.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проведенного исследования мы пришли к следующим выводам:

- из содержания п. 1 ст. 222 ГК РФ выведено определение, которой дает законодатель самовольной постройке.

Так, самовольной постройкой признается 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;

- такое понятие, как «существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил» является оценочным, на это указывают материалы судебной практики по спорам данной категории;

- самовольная постройка имеет двойственную природу. С одной стороны возведение самовольной постройки – гражданское правонарушение. Обязанность по сносу самовольной постройки, либо возложение соответствующих расходов на лицо, осуществившее ее возведение, представляет собой санкцию за совершенное правонарушение;

- самовольная постройка, с другой стороны, является первоначальным способом приобретения права собственности, при наличии установленных п. 3 ст. 222 ГК РФ оснований;

- право собственности на самовольную постройку признается в судебном и внесудебном порядках. Действующее законодательство РФ допускает внесу-

дебный порядок признания права собственности только в отношении объекта самовольного строительства, не имеющего признаки капитального.

Данный подход вызывает проблемы, связанные с загруженностью работы судов, временной продолжительностью и финансовой затратностью процедуры признания права собственности на самовольную постройку (судебные издержки). Мы считаем рациональным признание права собственности на постройку, являющуюся самовольной, во внесудебном порядке органами местного самоуправления при устранении ее признаков, определенных в п. 1 ст. 222 ГК РФ. Судебный порядок признания права собственности на постройку, являющуюся самовольной, в данном случае будет являться возможным последующим этапом обжалования отказа органа местного самоуправления;

Нынешняя тенденция свидетельствует о принуждении застройщика, который нарушил установленный порядок строительства, к обращению в орган местного самоуправления за получением разрешения на строительство. Однако возможность такого обращения, как и его процедура, законом не предусмотрена, что вряд ли может свидетельствовать о законности выдачи разрешения на строительство после его начала. В ст. 51 ГрК РФ и в ст. 3 ФЗ от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» закреплено, что выдача разрешения на строительство предшествует началу планируемого строительства и предоставляет застройщику право приступить к строительству.

Возможно, орган местного самоуправления должен представлять документ, из которого следовало бы что, орган местного самоуправления, не имеет возражений по поводу признания права собственности на самовольную постройку, созданную без получения разрешения на строительство.

Таким образом, необходимо внести дополнение в ст. 222 ГК РФ опризнаний судом права собственности на самовольную постройку за лицом, осуществившим постройку на принадлежащем ему земельном участке без получения необходимых разрешений, при согласии органов, уполномоченных выдавать такие разрешения, при отсутствии существенных нарушений градостроитель-

ных и строительных норм и правил.

Соответственно, в Градостроительном кодексе Российской Федерации и иных нормативных актах должен быть предусмотрен порядок получения таких согласий при условии, что созданный объект не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 31. - Ст. – 118-129.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

3 Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 30. - Ст. 3012.

4 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 46. - Ст. 4532.

5 Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

6 Федеральный закон от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

7 Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

8 Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

9 Федеральный закон от 03.08.2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в

часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

10 Постановление Совета народных комиссаров (СНК) РСФСР от 22 мая 1940 г. № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

11 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

12 Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступающими в силу с 19.05.2008). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

13 Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 декабря 2010 г. № 143 «Об Обзоре судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

II Специальная литература

14 Абакумова, М. Г. Проблемы признания права собственности на самовольную постройку, возведенную на земельном участке / М. Г. Абакумова // Вестник Тверского государственного университета. – 2011. № 26. – С. 4-10.

15 Алабугин, А. В. Некоторые аспекты самовольного строительства / А. В. Алабугин // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. - 2013. № 1 (4). - С. 19-23.

16 Алексеев, В.А. Самовольная постройка и виды недвижимого имуще-

ства / В. А. Алексеев // Хозяйство и право. – 2012. - № 6. – С. 17-20.

17 Андреев, Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография / Ю. Н. Андреев – М.: Норма, 2013. – 320 с.

18 Бетхер, В.А. Применение ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации по аналогии закона // Правовые проблемы укрепления российской государственности: сб. статей / Б. Л. Хаскельберг, В. М. Лебедев, Г. Л. Осокина, В. С. Аракчеев - Томск: Изд-во Том.ун-та, 2011. – 15 с.

19 Загидуллин, Р. Г. Проблемы легализации самовольной постройки / Р. Г. Загидуллин // Молодой ученый. - 2014. № 2 (61). - С. 579-581.

20 Мухаметзянова, Л. М. Прокурор как субъект, имеющий право на предъявление в суд исковых требований, по искам о сносе самовольных построек / Л. М. Мухаметзянова // Арбитражный и гражданский процесс. - 2016. № 8. - С.13-17.

21 Уаров, А.С. Понятие самовольной постройки и ее признаки / А. С. Уаров, Е. Н. Данилова // Тенденции развития науки и образования. – 2021. – 130 с.

III Судебная практика

22 Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

23 Решение арбитражного суда Амурской области от 05 августа 2020 г. по делу А04-2572/2020. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://amuras.arbitr.ru/> - 11.04.2022.

24 Решение арбитражного суда Амурской области от 14 января 2021 г. по делу А04-5578/2020. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://amuras.arbitr.ru/>- 20.03.2022.

25 Решение арбитражного суда Амурской области от 15 декабря 2021 г. по делу А04-2794/2021. [Электронный ресурс] – Режим доступа:<https://amuras.arbitr.ru/> - 10.03.2022.