

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Юридический институт

Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ Н.Ф.Качур

подпись инициалы, фамилия

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

40.03.01. Юриспруденция

СНОС САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК: ПОРЯДОК И ПРАВОВЫЕ  
ПОСЛЕДСТВИЯ

Научный руководитель \_\_\_\_\_ к.ю.н., доцент

В.П. Богданов

Выпускник \_\_\_\_\_

подпись, дата

Н.М. Топалян

инициалы, фамилия

Красноярск 2020



## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Понятие и сущность самовольной постройки.....	6
1.1 Понятие и правовое регулирование самовольной постройки.....	6
1.2 Объект субъект и признаки самовольной постройки.....	11
2 Негативные последствия самовольного строительства.....	17
2.1 Правонарушение как правовая сущность самовольной постройки.	17
2.2 Основания и последствия недопустимости легитимации самовольной постройки.....	20
3 Снос самовольного строения .....	27
3.1 Особенности сноса самовольных построек.....	27
3.2. Административный порядок сноса самовольной постройки .....	40
Заключение .....	44
Список использованных источников .....	46

## ВВЕДЕНИЕ

При анализе динамики Арбитражной практики о делах, рассматривающих отношения по поводу самовольных построек, можно отметить, что в течении последних лет значительно возросло количество дел, взаимосвязанных со ст. 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30. 11. 1994 № 51–ФЗ ( далее ГК РФ)<sup>1</sup>.

Оснований для этого несколько, одной из которых является неизбежность оформления своих прав на недвижимое имущество, однако, не всегда это является возможным. Не всегда права на недвижимое имущество соответствуют необходимым требованиям закона, и в некоторых случаях, устранить препятствия по несоответствию тоже невозможно, в итоге снос самовольного строительства является неизбежным явлением.

Будучи владельцем недвижимости следует максимально точно и исчерпывающим образом оформить права на недвижимое имущество, но зачастую данное действие владельцами не исполняется или исполняется не в полной мере, что далее порождает ряд новых проблем на пути к легализации самовольной постройки и приобретения на неё прав собственности.

Целью исследования является выявление сущностных особенностей института самовольной постройки, некоторых вопросов правового регулирования самовольной постройки, порядка и правового последствия сноса объекта самовольного строительства, на основе изученного законодательства, научной литературы и правоприменительной практики.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- Раскрыть понятие самовольной постройки и его правовое регулирование;
- Определить правовые признаки самовольной постройки;

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации : в 4 ч. : федер. закон Российской Федерации от законом от 16.12.2019 № 430-ФЗ // Российская газета. – 2020. – 1 янв.

- Рассмотреть и провести анализ негативных последствий самовольного строительства;
- Определить проблемы легализации самовольной постройки, в том числе порядок сноса самовольной постройки.
- Рассмотреть динамику судебной практики, связанной со сносом самовольных построек;
- Изучить административную ответственность за возведение самовольной постройки.

Объект исследования – общественные отношения, закрепляющие правовой статус самовольной постройки, определяющий правовой режим самовольной постройки, общественные отношения, возникающие в связи с пробелами самовольного строительства, приобретением права собственности на самовольную постройку.

Предмет исследования – нормы законодательства, в сфере самовольного строительства, научные работы учёных–правоведов, материалы судебной практики.

При написании бакалаврской работы были использованы следующие методы: сравнительно–правовой, аналитический, изучения и обобщения судебной практики.

# 1 ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

## 1.1 Понятие и правовое регулирование самовольной постройки

Самовольное строительство является распространённым явлением не только в современной России, но и в законодательстве, существующем до революции, в котором тоже закреплялись положения, затрагивающие отношения, применяемые при самовольных постройках. Примером может служить ст. 386, ч.1 тома X Свода законов Российской Империи, согласно которой при принадлежности земли и материала, применённого при строительстве, разным лицам, право собственности появлялось у собственника, к главной вещи (иначе говоря – к земельному участку)<sup>2</sup>. Значимость самого участка и здания не рассматривалась и не учитывалась, но за собственником земли закреплялась обязанность возмещения стоимости материалов, которые применялись при строительстве. Согласно ст. 611 ч.1 вышеуказанного Свода законов, при недобросовестном владении право на данное здание приобреталось собственником земли без необходимости вознаграждения.

При рассмотрении законодательства 20 века, можно сделать вывод, что зарождение правового регулирования самовольного строительства исходит из принятия Постановления СНК РСФСР от 22 мая 1940 г. № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных посёлках<sup>3</sup>». Самовольный застройщик в срок равный одному месяцу должен был своими силами и за свои средства снести возведённые строения или его части и привести в порядок земельный участок. Иначе ответственный орган – отдел коммунального хозяйства осуществлял снос.

---

<sup>2</sup> Россия. Законы и постановления. Свод законов Российской Империи [Текст] : [издание 1876-1917 гг.]. - Санкт-Петербург : [б. и.], [1876-1917]. - 26 см. Т. 10, ч. 1: Положение о казенных подрядах и поставках. - 1916. - С. 78.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации : в 4 ч. : федер. закон Российской Федерации от законом от 16.12.2019 № 430-ФЗ // Российская газета. – 2020. – 1 янв.

Согласно ст. 109 ГК РФ 1964 г. самовольной постройкой считалось: 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. П. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 19 марта 1975 г. №2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст.109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» упоминает в разрешении на строительство наличие решения об отводе земельного участка, плана по определению границ в натуре и другие необходимые документы на землю.

Правом легализации самовольного строительства, 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. Судебная практика руководствовалась исходя из наличия законного разрешения исполнительного комитета соответствующего Совета народных депутатов, на отчуждение возведённого с нарушением существующих правил помещения, чтобы оно не признавалось самовольным и не подлежало изъятию.

Действующий закон закрепляет в ст. 222 ГК РФ порядок легализации самовольной постройки, что даёт возможность выделить следующие признаки самовольной постройки:

1. земельный участок, на котором создавалась постройка, не был отведён для её строительства в установленном законодательством порядке;
2. на её создание отсутствовала необходимая разрешительная документация;
3. самовольное строение было создано с существенным нарушением строительных и градостроительных норм и правил;

4. возведение указанной постройки порождает нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц либо возникает угроза жизни и здоровью граждан.

Для признания постройки самовольной необходимо наличие одного из вышеперечисленных признаков, но в любом из данных случаев, самовольная постройка должна соответствовать критериям недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимости, созданных на земельном участке и которые могут признаваться самовольной постройкой является открытым.

По мнению Тихомирова М.Ю., Тихомировой Л.В.<sup>4</sup> в такой перечень допустимо включить в рамках понятия «другие строения, сооружения, иное недвижимое имущество», особенно бани, гаражи, сараи, ангары, павильоны, проходные и т.п., а также объекты незавершенного строительства.

Ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и всё, что имеет прочную связь с землей, в том числе объекты, перемещение которых невозможно, в случае, если перемещение повлечёт за собой кардинальный ущерб их назначению. Также в этом списке сооружения, здания, объекты незавершённого строительства. Сам термин «постройка» законодательно не закреплён.

Из содержания ст. 222 ГК РФ под понятием «самовольная постройка» законодатель представляет здание, сооружение или другой строение (в виде недвижимого имущества).

Лицом приобретается право собственности на новую вещь в том случае, если она создана или изготовлена для личных целей, в соответствии с НПА и необходимыми требованиями. Согласно ст. 219 ГК РФ, право собственности на здания, сооружения и иное, вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Судебная практика руководствуется тем, что здания и

---

<sup>4</sup> Тихомирова Л.В. Самовольное строительство: комментарии, судебная практика, официальные рекомендации / Л. В. Тихомирова, М. Ю. Тихомиров ; под ред. М. Ю. Тихомирова. – Москва: Издательство Тихомирова М. Ю., 2015. – С. 72.



сооружения, возведённые собственником на земельном участке, который принадлежит собственнику, и права, которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости ( далее ЕГРН), являются составной частью земельного участка<sup>5</sup>.

О. В. Гумилевская утверждает, что «самовольной постройкой является жилой дом, нежилое здание, технические сооружения, прочие строения, объекты незавершенного строительства или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, закреплённых в соответствующих технических регламентах в предусмотренном законом порядке»<sup>6</sup>.

А.А. Ерофеева трактует понятие самовольной постройки, как жилое и нежилое помещение, другое строение, сооружении или иное недвижимое имущество, созданное или создаваемое на земельном участке для личного пользования, в порядке, установленном законом или иным НПА, либо созданное или создаваемое без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил<sup>7</sup>.

В.В. Селиванов считает, что самовольное строение может быть признано первоначальным способом приобретения права собственности при определённых условиях, указанных в законе: специальный субъект приобретения ( лицо, обладающее вещным правом на земельный участок), сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы

---

<sup>5</sup> Постановление № 17085/12 от 28.05.2013 по делу № А32–29673/2011 : постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>6</sup> Гумилевская О. В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Гумилевская Оксана Владимировна. – Краснодар. 2008. – 20 с.

<sup>7</sup> Ерофеева А. А. Проблемы правового статуса самовольной постройки / А. А. Ерофеева // Юрист. – 2010. – № 1. – С. 43.

других лиц либо не создает угрозу жизни и здоровью граждан; специальный порядок признания права собственности – судебный или административный<sup>8</sup>.

Из этого следует, что несмотря на похожие черты понятия самовольного строения современному, ГК РСФСР регулировал самовольное строительство жилого дома (дачи) и лишь гражданином, без указания органов и организаций, как было указано в п.9 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 19.03.1975 г. №2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст.109 ГК РСФСР «О безвозмездном изъятии самовольно построенного дома»<sup>9</sup> (далее – Постановление РСФСР № 2). В связи с тем, что ст. 109 ГК закрепляет право безвозмездного изъятия лишь жилого дома (дачи) или части дома (дачи), по указанным основаниям не могут быть изъяты нежилые, подсобные помещения (гаражи, летние кухни и т.п.)».

П.225 Постановления СНК РСФСР от 22.05.1940 г. №390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных посёлках» (далее – Постановление 1940 г.)<sup>10</sup> не давало некоторым гражданам, предприятиям, учреждениям, организациям, начинать строительство, не имея письменное разрешение от исполнительного комитета городского и поселкового Совета народных депутатов. Согласно п.2,3,4 Постановления 1950 г. необходимо было произвести отвод земельных участков на соответствующие цели до выдачи разрешения.

Алексеев А.И., анализируя действие норм о самовольной постройке во времени, указывает на то, что вышеуказанная часть нормы в

---

<sup>8</sup> Селиванов, В. В. Гражданско–правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление [Текст] / В. В. Селиванов. – Казань : Отечество, 2011. - С. 176.

<sup>9</sup> О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома [Электронный ресурс] : Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР № 2 от 19.03.1975 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>10</sup> О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках [Электронный ресурс] : Постановление СНК РСФСР № 390 от 22.05.1940 ред. от 23.07.1993 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

части необходимости разрешения и отвода, имеет сходство с нынешним положением ст. 222 ГК РФ.

## **1.2 Объект субъект и признаки самовольной постройки**

Объект является одним из элементов гражданских правоотношений. В свою очередь определение элемента указанных правоотношений необходимо для изучения института самовольной постройки и образующих далее отношений. Следует уточнить, что понимается под самовольной постройкой. Какие объекты являются ею.

В ст. 222 ГК РФ определен перечень объектов: здание, сооружение, другое строение. Под категорией «другие» следует понимать объекты, возведенные без цели проживания, то есть имеющие, например, производственное значение. Основываясь на данном определении можно сделать вывод, что пробел, существовавший в советском праве по поводу этого вопроса отсутствует.

Руководствуясь вышеуказанной статьёй самовольной постройкой может быть признан лишь объект недвижимости.

Согласно п. 29 постановления Пленума Верховного суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04. 2010 №10/22, положения ст.222 ГК РФ не затрагивают отношения по поводу самовольно возведённых объектов, если они не являются недвижимым имуществом.

Если имущество не соответствует признакам, а также документы, подтверждающие создание его как объекта недвижимости в установленном законом порядке, наличие свидетельства о государственной регистрации не будет являться безусловным доказательством того, что объект на который выдано это строительство – недвижимое имущество. Это особенность закреплена в Постановлении ФАС СКО от 25.03.2011 по делу № А63–5606/2008.

Объекты незавершенного строительства закон относит к недвижимому имуществу, руководствуясь п.1 ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой

признаётся и иное недвижимое имущество, помимо указанного перечня объектов. Из этого следует, что такой объект незавершенного строительства, как недвижимое имущество тоже может быть признан самовольной постройкой, следовательно на него аналогичным образом может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных ст. 222 ГК РФ, данная норма закреплена п. 30 Постановления Пленума № 10/22<sup>11</sup>.

Если за недвижимым имуществом (с зарегистрированным правом) следуют признаки самовольной постройки, то такая регистрация не является ограничением для требования о его сносе.

Что касается субъекта гражданских правоотношений о самовольной постройке, то он законодателем точно определён, и в практике не возникает противоречий по этому поводу.

Субъектом п. 2 ст. 222 ГК РФ является «лицо, осуществившее самовольную постройку». Само понятие «лицо» следует рассматривать согласно ст. 218 ГК РФ, как любое юридическое или физическое лицо, нарушившее правила, установленные для постройки.

Ст. 24 ФЗ от 17 ноября 1995 г. №169 – ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ» (далее ФЗ «Об архитектурной деятельности») <sup>12</sup> раскрывает объект так же, как гражданина или юридического лица, осуществившего возведение архитектурного объекта.

Данный правовой режим самовольных не распространяется на две категории лиц:

1. владельцы, которых не являются её создателями;
2. лица, получившие самовольную постройку заключением гражданско–правовой сделки.

---

<sup>11</sup> Методические рекомендации по рассмотрению споров связанных с признанием права собственности на объекты самовольной постройки [Электронный ресурс] : Шестнадцатый Арбитражный Апелляционный суд 2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

<sup>12</sup> Об архитектурной деятельности в Российской Федерации : федер. закон Российской Федерации от 17.11.1995 г. № 169–ФЗ ред. от 19.07.2011 № 169–ФЗ // Российская газета. – 2011. – 22 июля.

Особое внимание уделяется на лицо, создавшее самовольную постройку.

Обязанность по сносу возлагается именно на лицо, осуществившее самовольную постройку, так как в случае предъявления требования о сносе самовольной постройки в иске к другому лицу, осуществившему данную постройку, данное требование не будет обязывать её устранить, снести.

Если ответчик по иску о сносе самовольной постройки не лицо, осуществившее указанную постройку, на него не может быть возложено обязательство по её устранению (сносу).

Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ (далее ВАС РФ), схожее дело отправлялось вновь на рассмотрение, ввиду того, что нижестоящие суды не рассмотрели обстоятельства дела и вопросы, имеющие значения для дела, так как ответчиком по делу был новый собственник объекта, а не застройщик, следовательно – ненадлежащий ответчик<sup>13</sup>.

Из вышесказанного следует, что субъектом отношений ст. 222 ГК РФ является не только гражданин, но и иной субъект, которым создана самовольная постройка, если учесть, что законом он рассматривается как лицо.

Затрагивая признаки самовольной постройки, можно сказать, что при их отсутствии нельзя признать постройку самовольной. Перейдём к подробному рассмотрению данного вопроса.

На основе первого признака необходимо отметить, именно то, что земельный участок, на территории которого была возведена постройка не есть отведённый для её строительства в порядке, установленном законом. Руководствуясь ст. 263 и 264 следует, что правомочием сооружения на

---

<sup>13</sup> Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Лежнева Виктора Захаровича на нарушение его конституционных прав пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Определение Конституционного суда РФ от 25.03.2004 № 85-О // Справочная правовая система «Гарант ». – Режим доступа: <http://base.garant.ru>.

земельном участке строения обладает или собственник такого участка, или то лицо, обладающее благоприятным волеизъявлением собственника, закреплённым подобающей сделкой. Из положений указанных прежде норм, следует, что осуществлять постройку на земельном участке вправе собственник такого участка или лицо, которое обладает благоприятным волеизъявлением собственника, оформленным соответствующей гражданско–правовой сделкой.

Российское гражданское и земельное законодательство определяет, что застройщик при осуществлении строительства на земельном участке может обладать таким участком на праве собственности, а также возможно обладание на праве постоянного (не ограниченного сроком) пользования, на праве пожизненного наследуемого владения.

Из ст. 40 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136–ФЗ16 (Далее ЗК РФ), и на основании ст. 263 ГК РФ, следует, что в распорядительные полномочия собственника земельного участка включается право построения здания и сооружения, только тогда, когда учитываются в правовом контексте требования о целевом назначении земельного участка.

Согласно второму принципу – на создание объекта не была получена необходимая разрешительная документация. Законом установлено, что собственником земельного участка при его использовании необходимо руководствоваться его целевым назначением.

Руководствуясь нормами, закреплёнными в земельном кодексе, можно отметить, что правовой режим определяется посредством принадлежности к определенной категории и на основе особенностей зонирования территорий. Изменение из одного вида эксплуатации земельного участка в другой вид, разрешения и отклонения различного рода в отношении земельного участка определяются ст. 37, 39,40 ГрК РФ.

Из третьего признака следует, что самовольное строение было создано со значительным противоречием градостроительных и строительных норм и

правил. В целях совершения строительства объекта недвижимости законным способом, положено иметь правомочие законодательное на строительство, с чем возможно начать деятельность по строительству или изменению объектов капитального строительства, ремонту.

Термин «разрешение на строительство» упоминается в НПА дважды, рассмотрим оба случая.

П.1 ст. 52 ГрК РФ раскрывает его через документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана, который управомачивает застройщика на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и опять же, капитальный ремонт<sup>14</sup>.

Норма, упомянутая в ст. 2 ФЗ «Об архитектурной деятельности» трактует разрешение на строительство, как основание, необходимое для воплощения архитектурного проекта, выдаваемое заказчику, ОМСУ городских округов, и т.д., с целью контроля за выполнением градостроительных норм, требований, в целях устранения возможности причинения вреда окружающей среде.

Последним признаком самовольной постройки следует обозначить её создание с нарушением существенных градостроительных норм и правил, влекущих за собой нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц, создают угрозу благоприятной жизнедеятельности граждан.

Обозначенные признаки препятствуют легитимации постройки и являются противоправными.

При отсутствии признаков постройку нельзя признать самовольной.

Анализирую динамику изменения правового регулирования самовольной постройки с 19 века, трудно не заметить, как оно усовершенствовалось, посредством конкретизации и более широкого,

---

<sup>14</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Российская газета. – 2020. – 24 апр.

полного рассмотрения. Изменения произошли от критерия добросовестности при владении зданием, от которого зависела необходимость вознаграждения, до обязанности сноса постройки, а далее и уточнения признаков, для признания постройки именно самовольной. Дан более точный перечень объектов самовольного строительства, хоть он носит и немного открытый характер. Необходимо, чтобы это был именно объект недвижимого имущества, в силу своей особенной значимости. Важную роль играет и субъект самовольной постройки, а точнее какое именно лицо ею владеет, для определения дальнейших последствий.



## **2 НЕГАТИВНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **2.1 Правонарушение как правовая сущность самовольной постройки**

Учитывая, что возведение самовольной постройки является одним из оснований приобретения права собственности, и правовую природу самовольной постройки, следует отметить, что отсутствует точный научный подход, который демонстрировал бы взаимосоответствие законодательной и правоприменительной деятельности. Анализируя судебную практику, следует выделить объекты самовольного строительства, ст. 222 ГК РФ, как объекты недвижимости, которые в свою очередь представляют собой вещь, с высокой значимостью. Особенность самовольной постройки – её фактическое изъятие из гражданского оборота, так как постройка является противоправной деятельностью, а значит правонарушением по своей правовой природе.

Важно учитывать поглощение самовольной постройки, будучи объектом недвижимости, довольно многочисленных материальных средств, что на лицо показывает нецелесообразность сноса построек, с позиции экономических соображений.

Наглядно акцентировав внимание на особенностях, следует заметить расхождение интересов участников правоотношений и неизбежность необходимых способов включения неправомερных построек в круг экономического оборота, для достижения равновесия в интересах владельцев самовольных построек и гражданского общества, посредством более полноценного правового регулирования отношений, следующих из возведения самовольной постройки. Так можно рассмотреть, понять и отметить, чем руководствуется законодатель при введении в гражданский оборот незаконно созданных строений.

Необходимо учитывать изменения законодательства в данных правоотношениях, и особенно факторы, которыми основываются при принятии нормы. То есть следует рассматривать динамику общественных отношений, для возможности изменения легитимации объекта самовольного строительства.

Самовольная постройка является одним из способов, порождающих приобретение права собственности на объект незаконной строительной деятельности,

С.С. Алексеев указывает, что правовой режим можно определить как порядок регулирования, который выражен в многообразном комплексе правовых средств, характеризующих особое сочетание взаимодействующих между собой позволений и запретов (а так же позитивных обязываний) и создающих особую направленность регулирования<sup>15</sup>.

Необходимо соответствие множеству условий, обязательных для легитимации самовольной постройки, так же осуществление действий, порождающих эту возможность, для возведённых объектов недвижимости.

Правовой режим несанкционированного строительства носит ограничительный характер и в первую очередь направлен на пресечение возможного неблагоприятного поведения субъектов строительной деятельности и его последствий. Постройка, не соответствующая нормам, влечёт несоответствие закона, а значит, субъекту осуществившему данную самовольную постройку предстоит столкнуться с рядом неблагоприятных последствий.

Зачастую возникают небольшие трудности относительно данных правоотношений в процессе деятельности практикующих юристов, но их ликвидация не составляет труда при узаконении построек, но внимание к данной проблеме со стороны научной литературы не уделяется, так как

---

<sup>15</sup> Алексеев С.С. Восхождение к праву : Поиски и решения / С.С. Алексеев. - 2. изд., перераб. и доп. - Москва : НОРМА, 2002. - С. 316

множество публикаций рассматривает возможность легализации самовольной постройки и применения права собственности с вытекающими последствиями.

Не учесть указанные негативные последствия невозможно, так как они возникают прежде всего и их появление неминуемо.

П. 2 ст. 222 ГК РФ закреплено два итога для лица, создавшего самовольную постройку:

- отсутствие возможности приобретения права собственности (ввиду противоречия с законом и правовым актам)
- за лицом, не являющимся собственником не следует право владения, пользования самовольной постройкой

Поскольку указанное лицо не имеет права собственности на постройку, у него не существует права на него, составляющего содержание права собственности.

Законодателем в ст. 222 ГК РФ указано ограничение распорядительных прав застройщика, это означает, что лицо не обладает правом распоряжения сооружением (продажи, дарения, сдачи в аренду, и совершения других сделок), но и лицо, не являющееся собственником, не права пользования и владения объектом незаконного строительства.

Согласно п.2 ст. 168 ГК РФ, сделки, совершенные указанным образом, незаконные и будут считаться ничтожными, что в свою очередь повлечёт соответствующие последствия.

В результате можно сказать, что по правовой природе самовольная постройка является гражданским правонарушением. Но законом признаётся данная постройка как первоначальный способ приобретения права собственности, который возможен, посредством устранения противоречащих закону существенных нарушений и приведение в необходимое состояние.

Иначе говоря, зачастую правонарушение заложено изначально в объект самовольной постройки, но посредством ликвидаций нарушения

градостроительных и строительных норм и правил, возможно приобретение права собственности на самовольную постройку в дальнейшем.

## **2.2 Основания и последствия недопустимости легитимации самовольной постройки**

Собственнику принадлежит право пользования и распоряжения своим имуществом. Он обладает правомочием совершения в отношении имущества тех действий, которые не нарушают права и законные интересы иных лиц. Строительство необходимо осуществлять в том случае, когда собственник или застройщик имеет разрешения на строительства и осуществляет, соблюдая все необходимые нормы, такие как:

1. строительные;
2. санитарные;
3. противопожарные;
4. экологические;
5. и другие.

Но как показывает практика, наличие особого правового режима в соблюдении правил и разрешений не останавливает застройщика на возведение незаконной постройки.

В соответствии с мнением ряда теоретиков гражданского права, самовольное строение есть совокупность строительных материалов<sup>16</sup>, другие ученые рассматривают его в качестве особой разновидности недвижимости<sup>17</sup>, последние толкуют как гражданское правонарушение<sup>18</sup>. Самовольную постройку следует рассматривать в первую очередь в качестве недвижимости, так как самовольно построенное сооружение есть разновидность недвижимого имущества.

---

<sup>16</sup> Суханов Е.А. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. 2-е изд., стереотип. М., 2011. Т. С. 517-518.

<sup>17</sup> Гумилевская, О. В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Гумилевская Оксана Владимировна. – Краснодар. 2008. – С.14.

<sup>18</sup> Савина А.В. Правовой режим самовольной постройки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2010. С.5.

Ввиду этого необходимо уделить внимание рассмотрению арбитражного дела о признании права собственности на торговые ряды, возникающие после реконструкции рыночного комплекса.

ФАС пришёл к выводу, согласно которому, легко возводимые конструкции, сооружения модульного типа с отсутствием фундамента, и т.д. ... не имеют прочной связи с землёй. Отсутствует их отношение к недвижимому имуществу, из этого следует, что такие конструкции не признаются самовольными постройками.

Следует уделить внимание тому, что ст. 222 ГК РФ имеет двойственный характер. Данная правовая норма фиксирует в законе санкцию за несоответствие требований законодателя посредством сноса самовольного сооружения, в то же время в ней учитываются основания для легализации неправомерного строительства. Исходя из этого, недобросовестный застройщик, замечая допустимые основания, влекущие призвание права собственности на его нелегальную постройку, не устремится воплощать предписания закона исчерпывающим образом.

Учитывая вышесказанное, нарушение нормы ст. 222 ГК РФ не является удивительным.

С точки зрения Л.В. Щенниковой, «основанием приобретения права собственности должна являться исключительно правомерная деятельность, направленная на создание новых вещей (в том числе недвижимых), а ее гражданско–правовым последствием, как подчеркивается в п. 1 ст. 218 ГК РФ, становится приобретение права собственности на новую вещь у лица, ее создавшего. Самовольная же постройка – действие противоправное, и закон призван предусматривать адекватные ей гражданско–правовые последствия»<sup>19</sup>.

Учёный–правовед Н.И. Матузов и к.ю.н. А.В. Малько трактуют, что «рассмотрение самовольной постройки как правовой категории только через

---

<sup>19</sup> Щенникова Л.В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия // Законодательство. 2006. № 3. С. 18-22.

характеристику ее как правонарушения может вести только к правовому последствию в виде гражданско–правовой ответственности (сносу), поскольку осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ»<sup>20</sup>.

Вышеуказанные понятия указывают к чему может привести возведение самовольной постройки, в случае нарушение нормы, а значит оно будет порождать наступление санкций. Но они в свою очередь останавливают ряд правонарушителей, так как являются ограничительной мерой. При этом законодатель, устанавливая основания самовольной постройки, указывает на возможность её легализования.

ГК РФ отмечает ряд оснований признания права собственности на незаконную постройку:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Ранее не было точного перечня, регулирующего признания права собственности на самовольную постройку, и изменения смягчили нынешнюю норму и в какой–то мере породили возведение незаконного строительства.

#### Позиция законодателя

Согласно п. 2 ч.4 ст. 222 ГК РФ отсутствие разрешения на строительство является одним из оснований признания постройки самовольной. Одновременно в соответствии с п. 9 Постановлением Пленума

---

<sup>20</sup> Матузов Н. И., Малько А. В. Теория государства и права: курс лекций. М., 1997. С. 527

ВС РФ и Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав<sup>21</sup>» отсутствие указанного разрешения само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В связи с чем суды, руководствуясь разъяснением признают постройки легальными, не учитывая отсутствие разрешения на строительство.

Прежнее урегулирование ряда самовольных построек предусматривало более упрощенный порядок признания права собственности, посредством регистрации прав на недвижимое имущество, которая обладает административным характером. В действующий период основной способ признания права собственности на самовольную постройку осуществляется судом.

В 2018 году в ст. 222 ГК РФ был внесён ряд поправок, которые ограничили круг лиц, которые могут использовать способ признания права собственности на самовольную постройку. Это те лица, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании находится земельный участок, на котором была возведена самовольная постройка.

Легитимация – неотъемлемый элемент правового режима самовольной постройки. Так как запрет или дозволение – это объекты, на которые направлен ряд правовых средств, создающих систему урегулирования данных правоотношений.

В правоотношениях, затрагивающих самовольную постройку, легитимация является приданием постройке особого статуса, как объекта недвижимого имущества, установленного в гражданском обороте

---

<sup>21</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : Постановление Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_100466/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/)

определённым способом, на основе приобретения права собственности – фактический состав.

В пределах рассмотрения данного вопроса легитимация есть придание самовольной постройке статуса объекта недвижимого имущества, установленного в гражданский оборот определенным в законодательстве способом, базируясь на основании приобретения права собственности– фактический состав.

Основаниями являются следующие фактические составы признания права собственности на самовольную постройку:

- в судебном порядке за лицом, осуществившим самовольную постройку, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана самовольная постройка;

- в ином установленном законом порядке за лицом, осуществившим самовольную постройку, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка.

Субъектами легитимации данных правоотношений, являются лица, управомоченные законом, приобретать право собственности на самовольную постройку. Согласно ст. 222 ГК РФ, указано два субъекта легитимации:

- лицо, осуществившее самовольную постройку
- лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка.

Легитимация не закреплена для лиц, фактически владеющих самовольной постройкой, что порождает тем самым правовой пробел.

Легитимация невозможно, при наличии неустранимых нарушениях в процессе перехода из правонарушения в способ признания



права собственности. К данным объектам применяются санкции, обязывающие снести самовольную постройку.

Анализируя ранние примеры из судебной практики, можно заметить, что право собственности на самовольную постройку, не возникало ни при каких обстоятельствах, подтверждением данному подходу служит то, что "применение...норм о приобретательной давности означало бы освобождение лица, создавшего самовольную постройку, от обязанности соблюдения обязательных требований законов и иных правовых актов, строительных и градостроительных норм и правил"<sup>22</sup>.

Что касается ВС РФ, то он против формального подхода, который связывает снос самовольной постройки с требованием о получении разрешения на строительство, так как он придаёт значение обстоятельствам, которые могут нести риск препятствия использования такой самовольной постройки, нарушающей требования безопасности и (или) права третьих лиц.

Формальным подход они не воспринимают положительным образом, так как он не основывается на «полном и всестороннем исследовании обстоятельств, имеющих значение для дела ( ст.195–196, 198 ГПК РФ)<sup>23</sup>».

Из установленного законом общего порядка легитимации самовольной постройки исходит ряд последствий, прямо не предусмотренных законом. Рассмотрим следующий пример: «к объекту, возведенному с «нуля» на «чистом» месте, нельзя легальным образом подвести центральные коммуникации. Идентичный объект не получает почтового адреса, более того, регистрация по месту жительства, в установленном порядке в самовольно возведенном жилом доме также неправомерно и невозможно. Следовательно, застройщик не может обеспечить страховку риска утраты

---

<sup>22</sup> Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 01.10.2009 по делу NA32-24542/2008 //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

<sup>23</sup> Самовольная постройка: ВС РФ против формального подхода // Справочная правовая система «Гарант ». – Режим доступа: [Электронный ресурс] <https://www.garant.ru/article/602707/>

самовольной постройки, предъявить исковые требования для истребования самовольной постройки из чужого незаконного владения.

Из этого следует, что порядок и правовой режим сноса самовольной постройки нуждается в законодательном реформировании и дополнении, для заполнения пробелов и ряда возникающих вопросов, на которые пока нет точного ответа со стороны законодателя.

Обобщая сказанное, можно отметить, что возведение объекта самовольного строительства является одним из оснований для приобретения права собственности, параллельно существует и возможность фактического изъятия данного объекта, так как он является в свою очередь, зачастую правонарушением, но тут законодатель предусматривает возможность её сохранения, в силу потраченных материальных средств и экономически нецелесообразного сноса, но только при условиях, соответствующих закону, иначе сохранить такое строение не является возможным. Поэтому законодатель тем самым пресекает незаконные, неблагоприятные действия субъектов, при осуществлению постройки. Следует отметить, что если лицо, осуществившее самовольную постройку не является её собственником, то за ним не следует право владения и пользования ею, то есть права застройщика законом ограничены. Существуют и основания для недопустимости легитимации для самовольной постройки, потому что не всегда субъект ст. 222 устраняет все препятствия для узаконения своей постройки, а значит это сделать является невозможным, так как основанием допустимости должно быть исключительно правомерная деятельность. Ст. 222 ГК РФ закрепляет субъекты легитимации, но не упоминает группу тех лиц, которые фактически владеют самовольной постройкой, то есть в этом плане существует пробел в законе.

## 3 СНОС САМОВОЛЬНОГО СТРОЕНИЯ

### 3.1 Особенности сноса самовольных построек

Снос является действием, по отношению к субъекту самовольного строительства, принуждающим устранить лицо от владения самовольной постройкой. Снос будет эффективной санкцией в том случае, если будет реализован именно за счёт лица, осуществившего возведение самовольной постройки. В данном случае на лицо будет как физическое, влияние на объект недвижимости, закрепленное насильственным влиянием на субъект, который возвёл данную самовольную постройку. Так субъект несёт ответственность материальную даже в том случае, если снос будет осуществлён, обеспечен государственным принуждением. Следует заметить, что применение к ответчику по иску о сносе принуждения для лишения владения, посредством исполнительного производства, может не гарантировать устранение и снос, так как ответчик по иску, избегая устной обязанности, попытается сохранить владение. В обоих случаях ( добровольного сноса, сноса за счёт соответствующего лица) владение прекратится с началом физического уничтожения. Тем самым снос является связью объекта и субъекта, выраженной внешне, посредством действия, направленного на владение.

При этом смыслом процедуры сноса, как юридическим, так и практическим, является прекращение существования обстоятельств реальной действительности, характеризующихся состоянием владения результатом самовольного строительства и воспринимаемых в качестве факта, т. е. прекращение распознавания внешнего выражения такого владения<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup>. Егорова М.И. [Электронный ресурс] / М.И. Егорова // Научная электронная библиотека «КиберЛенинка». – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/samovolnaya-postroyka-grazhdansko-pravovye-i-publichno-pravovye-aspekty-pravonarusheniya>

По мнению К.И. Скловского, если ответчиком в споре о сносе является владелец строения, соответственно, предметом спора будет владение. Так как владение не является субъективным правом, то ответчик не защищает в рамках спора по ст. 222 ГК РФ никакого права.

Но здесь нет оснований говорить и о владельческой защите, причем нет их не только потому, что она не предусмотрена действующим ГК. Владельческая защита в том виде, в каком она известна европейским кодексам, вещи от нарушителя. Самоуправство другой стороны также исключено, коль скоро дело о это защита от самоуправства, возможность возврата лишения владения рассматривает суд.

Открыт, впрочем, вопрос о самозащите (ст. 14 ГК). Хотя формально посягательство на самовольное строение не является посягательством на право, самозащита все же кажется допустимой, поскольку при таком посягательстве неизбежно затрагивается личность владельца.

Следует отметить, что лишая владельца указанного объекта от правомочия владения без его воли, происходит в какой-то мере выражение насилия, так как посредством владения выражается фактическое отношения лица к вещи. А значит прервать данную связь возможно лишь с применением силы – материально.

Отсюда следует вывод: предметом спора о сносе строения является владение объектом, а решение суда о сносе дает истцу право на применение силы для лишения ответчика владения, без чего невозможен снос.

Насилие подразумевает не только действия по выселению или изгнанию владельца из самовольного строения, но и принудительные, физические меры, такие как вскрытие, взлом дверей без владельца, установление препятствий для его возвращения в строение и различные действия, создающие те условия, которые вынужденно лишат его владением по своей воле. В данном смысле снос, в случае отсутствия владельца, значит насилие против него. Но есть ряд случаев, когда наглядно видно по

состоянию вещи, прекращение права пользования. Речь идёт о признаках, которые дают понять о прерывности владения или в случае совершенного непригодного для проживания состояния вещи, когда владение полностью прекращено. Право владения, как указано в законе может прерываться, прекращаться или восстанавливаться, так как владение—это факт, имеющий только внешнее выражение, а не юридическое, в отличие от права собственности.

Отсутствие владельца не всегда говорит о прекращении владения, а значит, при определенных обстоятельствах п.4 ст. 222 ГК РФ, необходимо говорить о насильственном прекращении владения при сносе.

Административный снос противоречит основам действующего российского права, на чём акцентирует внимание К.И. Скловский, но и лишён практического смысла, так как механизм не обеспечен государственным принуждением, без которого невозможно оказать соответствующего принуждения для владеющего лица, принимаемым органом местного самоуправления (далее – ОМСУ)

Если иск о сносе преследует цель разрыва связи с прекращением владения, то как одновременно существует и иск, признающий право собственности на объект, осуществлённый с правонарушениями. Тут демонстрируются различные последствия демонстрирующие разные виды разрывов связи, в первом случае это прекращение существования физического объекта материального мира, а во втором его сохранение с последующим вовлечением в гражданский оборот, как объекта права. К.И. Скловский рассматривает снос самовольной постройки, как частноправовую санкцию<sup>25</sup>.

Исходя из мнения Г.В. Аликумовой снос самовольной постройки—непризнание право собственности на неё, так как самовольное строительство

---

<sup>25</sup> Скловский [Электронный ресурс]— Режим доступа: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?md=D2E3889527A73D2CE9FD649A7C1593BD&req=doc&base=CJI&n=99752&REFFIELD=134&REFDST=100072&REFDOC=119870&REFBASE=CJI&stat=refcode=16876;index=96#030202338471682144>

есть правонарушение, результат которого – незаконная постройка, нарушающая права как отдельных лиц, так и общества в целом. Примером может служить анализ дело Арбитражного суда Красноярского края № А33–10322/2018, сторонами которого являются :ООО «АДН»/ООО и «КРАС–ТОЙЗ»

Иск об устранении препятствий в пользовании земельного участка (согласно заключению кадастрового инженера объект временного сооружения – шиномонтаж, имеющий наложение площадью 1,3 кв.м. на земельный участок).

Истец обращался ранее к ответчику с требованием об устранении нарушения, предоставил суду выписки из ЕГРЮЛ. Согласно заключению кадастрового инженера, наложение временного сооружения на земельный участок истца подтвердилось с предоставлением точных данных координатов. ООО «АДН» обратилось в Арбитражный суд ссылаясь на незаконное использование арендуемого истцом земельного участка. Ответчиком требование не было оспорено, отзыва на иск в материалы дела не предоставил.

С учётом всех доказательств и сведений, судья вынес решение, в в котором исковые требования удовлетворил, так как сооружение было признано самовольным занятием земельного участка, обязал ООО «КРАС–СТРОЙЗ» устранить препятствия в пользовании земельным участком, посредством демонтажа, либо переноса временного сооружения. Обязал взыскать ООО «КРАС–СТРОЙЗ» судебные расходы по оплате государственно пошлины в размере 6000 рублей.

Несмотря на характер такой санкции, она соответствует общему выводу, предусмотренному в п.1. ст.218 ГК РФ, согласно которому право собственности на новую вещь, изготовленную для себя, возникает лишь при соблюдении закона и иных правовых актов.

Рассмотрим дело Арбитражного Суда Красноярского края № А33–16713/2019, в котором стороны представлены в лице Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска и ИП Савельева Вячеслав Александрович

Истец, при подаче искового заявления, ссылается на отсутствие у ответчика законных оснований на размещение объектов, о сносе которого заявлено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 постройкой и являются действующими на дату выявления самовольной постройкой.

Из материалов дела следует, что ответчик смог доказать свои законные основания для размещения объекта, о сносе которого заявлено, посредством предъявления документов, которые не оспариваются. Если быть точнее ИП Савельев В.А. предъявил рабочую документацию, решения и разрешения на строительство спорных объектов недвижимости, положительное заключение негосударственной экспертизы от 29.10.2014 на объект капитального строительства, право собственности на здания согласно выпискам из ЕГРН, акту обследования земельного участка и т.д.

Из вышеприведенных документов следует, что спорные объекты являются объектами недвижимости, не имеющими признаков самовольной

постройки, поскольку возведены в соответствии с установленным законом порядком на основании полученного разрешения на строительства, при наличии проектной документации, прошедшей все необходимые согласования. Арбитражный суд Красноярского края решил: В удовлетворении исковых требований отказать.

Истец не смог обосновать свои требования, в отличие от ответчика, защищавшего свои права, а значит и сооружение сносу вовсе не подлежит, так как не является самовольной постройкой.

Важным моментом является наличие разрешения и необходимых документов, правил, которые есть у лица, и которые он может, в свою очередь доказать.

При непризнании права собственности на самовольную постройку закон ограничивает вовлечение её в гражданский оборот посредством запрета. Несоблюдение этого запрета будет основанием для признания таких сделок ничтожными, со всеми вытекающие отсюда последствия.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, указанных п. 3 ст. 222 ГК РФ, т.е. когда право собственности на незаконную (самовольную) постройку признано судом. Аналогичное положение, за исключением ряда уточнений, закреплено в отраслевом законодательстве.

В практике обсуждается вопрос о возможности предъявления иска о сносе самовольной постройки 2 видам субъектов, которые смогут доказать, что легализация самовольной постройки

1. нарушает их права и охраняемые законом интересы;



2. жизнью и здоровьем которых угрожает сохранение постройки (п.5 проекта Обзора Президиума ВАС РФ по ст. 222 ГК РФ)<sup>26</sup>.

Решение о сносе<sup>27</sup> самовольной постройки может быть принято судом либо органом местного самоуправления (п. 3.1 ст. 222 ГК РФ). При этом полномочия органов местного самоуправления при принятии решения о сносе самовольной постройки существенно ограничены.

ОМСУ могут принять решение о сносе самовольной постройки, возвед

Органы местного самоуправления вправе принять решение о сносе самовольной постройки, в случае, предусмотренном (пп. 1 п. 4 ст. 222 ГК РФ):

- 1) на него отсутствуют правоустанавливающие документы, необходимые по закону на дату начала строительства;
- 2) вид его разрешённого использования не допускает строительства такого объекта, и он расположен на территории общего пользования.

Уведомления о выявленной самовольной постройке могут направить, в частности, исполнительные органы государственной власти, уполномоченные на осуществление (п. 2 ст. 55.32 ГрК РФ):

- государственного строительного надзора, например, если выявят факт строительства без необходимого разрешения (п. 6.2 ст. 54 ГрК РФ);
- госнадзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий. Например, они направят уведомление, если выявят размещение объекта капитального строительства на участке в границах особо охраняемой природной территории, режим которой не допускает его размещения (п. 6 ст. 33 Федерального закона от 14.03.1995 № 33–ФЗ).

Полагаем, что обратиться с заявлением может любое заинтересованное лицо, если самовольная постройка угрожает жизни и здоровью граждан.

---

<sup>26</sup>Аликумова Г.Ю. Правовые последствия самовольного строительства [Электронный ресурс] / Г.Ю. Аликумова //Научная электронная библиотека «КиберЛенинка». – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-posledstviya-samovolnogo-stroitelstva>

<sup>27</sup>Общий порядок сноса объектов капитального строительства установлен ст.ст. 55.30, 55.31 ГрК РФ, особенности сноса самовольной постройки – ст. 55.32 ГрК РФ.

Согласно п. 4 ст. 222 ГК РФ ОМСУ наделены правом принять решение о сносе такой постройки вне зависимости от того, в чьей собственности находится участок под ней.

Решение о сносе самовольной постройки, принятое ОМСУ, может быть оспорено в судебном порядке на предмет несоответствия действующему законодательству в порядке гл. 22 КАС РФ<sup>28</sup>.

ОМСУ при принятии решения о сносе самовольной постройки обязаны уведомить лицо, построившее объект, или правообладателя земли под объектом (п.п. 3.1, 4 ст. 222 ГК РФ, п.п. 1, 4 ст. 55.32 ГрК РФ).

Как указано в п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143, принудительный снос самовольной постройки может быть осуществлён только на основании решения суда.

Подробнее остановимся на рассмотрении порядка сноса самовольной постройки в судебном порядке.

Истцами по требованиям о сносе самовольной постройки могут быть:

- правообладатели земельных участков, на которых расположена самовольная постройка;
- лица, права и законные интересы которых нарушены сохранением постройки, а также граждане, жизни и здоровью которых угрожает её сохранение (п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 143);
- прокурор;
- уполномоченные органы;
- органы местного самоуправления (п. 2 ст. 55.32 ГрК РФ).

На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

В случае, если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано в ЕГРН, то такая регистрация не исключает возможности

---

<sup>28</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 27.09.2016 N 1748-О <https://legalacts.ru/doc/opredelenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-27092016-n/>

обращения в суд с иском о её сносе. Суд при удовлетворении таких требований в мотивировочной части решения должен указать основания, по которым постройка признана самовольной (п. 23 Постановления Пленума ВС РФ, ВАС РФ 10/22). Решение суда в данном случае служит основанием для внесения в ЕГРН сведений о прекращении права собственности на самовольную постройку. Если такая самовольная постройка была обременена правами третьих лиц, то соответствующие обременения прекращаются. Лица, чьими правами обременён спорный объект, должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

Ответчиком по иску о сносе самовольной постройки может быть:

1) лицо, осуществившее самовольное строительство, а если сведения о нём отсутствуют, то:

- лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где находится самовольная постройка;
- лицо, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование;

2) заказчик, если самовольная постройка была создана с привлечением подрядчика;

3) лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной, если самовольная постройка находится во владении лица, не осуществляющего самовольного строительства;

4) ответчиком по делу будет являться лицо, не являющееся владельцем самовольной постройки, но права которого на самовольную постройку зарегистрированы в ЕГРН (п. 24 Постановления Пленума ВС РФ, ВАС РФ 10/22).

Если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял её строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.

Интересным представляется регулирование, содержащееся в п. 15 ст. 51.1 ГрК РФ, где указано, что убытки, причинённые застройщику сносом или приведением в соответствие с установленными требованиями объекта ИЖС или садового дома, построенных или реконструированных в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, а впоследствии признанными самовольной постройкой, подлежат возмещению в полном объёме за счёт, соответственно, казны РФ, казны субъекта РФ, казны МО при условии, что судом будет установлена вина должностного лица уполномоченного органа власти, направившего застройщику уведомление о соответствии.

Срок для сноса самовольной постройки составляет от 3 до 12 месяцев. Конкретный срок ОМСУ установит, учитывая характер самовольной постройки (п. 4 ст. 222 ГК РФ).

Снос самовольной постройки на основании исполнительного документа осуществляется в соответствии с законом от 02.10.2007 № 229–ФЗ (ред. от 27.12.2018) «Об исполнительном производстве», а также в соответствии с Письмом ФССП России от 31.03.2014 № 8 (ред. от 31.07.2015) «Методические рекомендации по исполнению судебных решений о сносе самовольно возведённых строений», где достаточно подробно разъясняется порядок действий при исполнении решений суда о сносе самовольной постройки<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> «Легализация самовольной постройки» . [Электронный ресурс] //Юридический справочник застройщика– Режим доступа: <https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika-2019/2019-glava-3-5/>

Следует отметить, что сооружение постройки без согласия собственника земельного участка в отсутствие каких-либо прав на этот участок исключает возникновение права собственности на него в силу прямого указания закона (ст. 222 ГК РФ, п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ N 143). Руководствуясь данным разъяснением, суды выносят решение о сносе здания, даже если лицо, осуществившее строительство здания, успело зарегистрировать на него право собственности (Постановление ФАС ЗСО от 16.02.2012 N А46–1526/2011).

Суды указывают, что возведение объекта, являющегося самовольной постройкой, не влечет приобретения права собственности на этот объект вне зависимости на этот объект вне зависимости от того, произведена ли государственная регистрация прав или нет.

Согласно Информационному письму Президиума ВАС РФ № 143, перечень лиц, обладающий полномочиями обращения в суд о сносе самовольной постройки является исчерпывающим:

1. прокурор обладает полномочием обращения в суд с требованиями в целях защиты публичных интересов;
2. орган, осуществляющий строительный надзор, вправе обратиться в суд, в том случае, если данный объект самовольного строительства создан с отсутствием необходимых разрешений и с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил;
3. собственник или субъект иного вещного права на земельный участок, законный владелец земельного участка, на котором была возведена самовольная постройка и другие лица, права и законные интересы которых будут нарушены, в случае сохранения самовольной постройки;
4. владельцы или смежные собственники.

В силу п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 143 принудительный снос самовольной постройки может быть осуществлен только на основании решения суд<sup>30</sup>.

При уклонении лица от обязанности сноса самовольной постройки, предусматривается другой вариант сноса, осуществляемый в порядке полной ликвидации самовольной постройки, при дальнейшей обязанности лица, осуществившего самовольную постройку, понести все расходы, необходимые для этого. Законодателем не установлено в ГК РФ точно на кого возлагается право принятия решения об использовании сноса в порядке ликвидации. Но существует и другой, так называемый пробел, в данных правоотношениях, невозможно точно определить в судебном или административном порядке будет осуществлён снос самовольной постройки. И ряд случаев, когда такой снос будет выполняться не лицом, осуществившим строительство, а за его счёт, но другими лицами. Так как на практике встречаются разные случаи, которые не конкретизированы в праве, и точно предугадать их исход для субъектов данных правовых отношений является невозможно и недопустимо в силу существования данного пробела. Есть несколько точек зрения, к данной проблеме:

1. для решения данного вопроса владелец земельного участка обладает правомочием своими силами ликвидировать данную постройку и отнести расходы на правонарушителя ( в силу существования возможности самозащиты гражданского права, закреплённого ст. 14 ГК РФ), но данная позиция чревата выходами за рамки пределов допустимых- мер пресечения нарушения своего гражданского права, если способ выйдет за рамки соразмерности нарушения, а значит необходимо придерживаться баланса интересов собственника

---

<sup>30</sup> Мухамедзянова Л.М. Особенности предъявления иска о сносе самовольной постройки органами местного самоуправления [Электронный ресурс] / Л.М. Мухамедзянова//Научная электронная библиотека «КиберЛенинка». – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-predyavleniya-iska-o-snose-samovolnoy-postroyki-organami-mestnogo-samoupravleniya>

- земельного участка и застройщика, являющегося владельцем материалов, применённых при строительстве;
2. сторонники этой точки зрения руководствуются тем, что самовольная постройка не является объектом гражданских прав, а значит её снос не затрагивает непосредственно имущественные права и законные интересы лиц, осуществивших строительство, в данном случае допускается снос самовольной постройки уполномоченного административного органа;
  3. лицо, осуществившее самовольную постройку и являющееся собственником строительных материалов обладает полномочием разобрать постройку в отсутствие решения суда, но такой вариант возможен только, если нет препятствий со стороны фактических владельцев строения.

Учитывая последний подход, Е.Н. Головнина предлагает законодательно закрепить возможность инициирования заинтересованным лицом ( застройщиком ) процесса о сносе объекта построенного им самовольно.

Но обеспечением данной возможности лицо, нарушившее право владельца, для защиты своих прав в отношении материального объекта, применение по отношению к себе мер гражданско-правовой ответственности в виде сноса. Самовольный застройщик, не являясь обладателем права собственности, остаётся владельцем строительных материалов, использованных при создании самовольной постройки. В этом случае, при правовой доказанности принадлежности материалов именно этому лицу, за ним сохраняется возможность права истребования своего имущества. Аналогичным образом законодателем указаны лица, у которых предусматривается заинтересованность в сносе самовольной постройки, это ряд тех лиц, полагающих что возведение самовольной постройки нарушает их охраняемые законом интересы, причинит вред жизни и здоровью или создаёт угрозу причинения этого вреда, согласно ст. 222 ГК РФ.

Но, данной категории лиц было бы разумнее требовать снос самовольной постройки не через ст. 222 ГК РФ, а посредством защиты своих прав с помощью таких механизмов, например, как: устранение препятствия к использованию имуществом, возмещение вреда. Данные правовые механизмы тоже предусматриваются гражданским законодательством в интересах защиты лиц, чье указанное право нарушено.

### **3.2. Административный порядок сноса самовольной постройки**

Особенностью административного сноса является разделение полномочий, которое происходит между судом и ОМСУ, для принятия решения о сносе самовольной постройки и(или) приведения её в соответствие с необходимыми требованиями.

Изменения 2018 г. ограничили, количество случаев, когда решение о сносе самовольной постройки принималось органами местного самоуправления, посредством конкретизации случаев принятия таких решений.

Ранее законодателем возлагались на орган местного самоуправления более широкие возможности, по поводу сноса самовольных построек. Но на сегодняшний день конкретизированы случаи, когда данный орган обязан принять решение не самостоятельно, а с отнесением их к исключительной компетенции суда:

- самовольные постройки на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан;
- объекты недвижимого имущества, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН или признано судом в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ;



- объекты недвижимого имущества, в отношении которых ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки;

В этих случаях, решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями может быть принято только судом.

Изменения ст. 222 ГК РФ также затронули сроки, в пределах которых необходимо осуществить снос. Ранее они не были так точно регламентированы и разделены в зависимости от необходимых действий. Они представляют собой 2 категорию сроков, которые зависят от характера самовольной постройки, закреплённых пп.2 ч.4 ст. 222 ГК РФ:

- для сноса установлен срок от 3 до 12 месяцев;
- для приведения в соответствие с установленными требованиями - от 6 месяцев до 3 лет.

То есть сроки зависят от характера самой постройки и мнением ответчика, и в некоторых случаях, таких лиц, как экспертов или специалистов, ведь действия при сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями совершенно разные, ведь сносить как минимум, будет чаще быстрее, чем узаконить в соответствии со всеми установленными требованиями, а значит период времени на это зачастую будет отличаться.

Правовое последствие при неисполнении решения о сносе или приведении в соответствии с установленными требованиями существует, но его механизм точно не закреплён на законодательном уровне. Но в практике встречается ряд случаев, когда истец, обращается с иском о сносе самовольного строения, а спустя какое-то время в суд поступает заявление об отказе от исковых требований, после которого суд выносит определение о принятии отказа от исковых требований, примером может служить определение Арбитражного суда Красноярского края по делу №

А33-3291/2020 в котором стороны по делу: Администрация города Норильска/Гаражно-строительный кооператив «СКАТ-2001»

Исковое заявление о сносе самовольно возведенного строения, если быть точнее - о признании объекта капитального строительства, площадью застройки 31,0 кв. м., представляющий собой металлическую конструкцию, прочно связанную с землей, часть которого площадью застройки 7,0 кв.м. располагается на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, прилегающем к западной части границ земельного участка с кадастровым №24:55:0402018:121 (ряд №7), который находится в стадии строительства, самовольной постройкой.

- обязанности ответчика снести объект капитального строительства, площадью застройки 31,0 кв.м., представляющий собой металлическую конструкцию, прочно связанную с землей, часть которого площадью застройки 7,0 кв.м. располагается на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, прилегающем к западной части границ земельного участка с кадастровым номером №24:55:0402018:121 (ряд №7), в течение 3-х месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

После отложения от 04.03.2020 о предварительное судебное заседание на 29.04.2020, с целью представления дополнительных доказательств, далее в материалы дела от истца поступило заявление об отказе от исковых требований, после которого Арбитражный суд Красноярского края вынес

Определение: Принять отказ муниципального образования «город Норильск» в лице муниципального учреждения «Администрация города Норильска» от исковых требований по делу А33-3291/2020.

Производство по делу А33-3291/2020 прекратить.

Рассмотренное дело позволяет сделать вывод о том, что истец отказывается от искового требования признать постройку самовольной. И

тут появляется интерес к причине такого отказа. Следует руководствоваться добросовестностью лица, осуществившего самовольную постройку, которое будучи ответчиком по делу, при появлении такого иска понимает неправомерности своего строения и желает его снести избегая принудительный в каком-то смысле, обязательный судебный механизм, или изначально ответчик недооценивает просьбу истца о сносе и лишь после наглядности серьезного намерения, путем обращения в суд, понимает необходимость устранения своей постройки, или вовсе ответчик доказывает истцу совершенно противоположное о подразумеваемом объекте самовольного строительства и даже легализует его, в соответствии со всеми необходимыми разрешениями и правилами. Как именно разрешили между собой стороны данную проблему неизвестно, так как есть много требующих внимания вопросов, которые необходимо учитывать при вопросе о признании постройки самовольной и тем более о сносе самовольной постройки.

Итак, снос является принуждающим действием для субъекта самовольного строительства, так как будет являться физическим влиянием на объект недвижимости и в силу отсутствия согласия лица, насильственным прекращением владения. Но тем самым строгость данной меры исключает возникновения ряда дел по поводу правоотношений о сносе самовольной постройки и от лица законодателя демонстрирует важность добровольного сноса, в случае, если он необратим, ввиду отсутствия необходимых норм и документаций а также нарушения прав других лиц. Законом предусмотрен административный порядок сноса, но и для этого существует ограничение, например, оно невозможно, если право собственности на объект недвижимого имущества закреплено в ЕГРН или признано судом, но можно отметить, что орган местного самоуправления должен принимать во внимание исключительную компетенцию суда.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом следует тщательно подходить к рассмотрению особенностей сноса самовольной постройки, динамики изменений данных правоотношений, связанных с самовольным строительством, так как законодатель опираясь на интересы субъектов старается максимально устранить правонарушение, выходя из ситуации с наиболее меньшими потерями при этом обеспечивая сохранность жизни и здоровью граждан, оберегая их права и интересы от неправомерного посягательства со стороны правонарушителя. Снос является вынужденной, крайней мерой и законодатель в какой-то степени специально учитывает «лазейки» для возможности установления права собственности на самовольную постройку, но сделать это тоже не так просто, так как необходимо соответствие чёткого и определенного механизма. Сам снос самовольного строительства закреплён в ст. 222 ГК РФ, что нельзя сказать о порядке сноса, так как в этом плане существует некий пробел, который при устранении может помочь избежать многие порождающие данным правоотношением, споры.

Стоит отметить, что очень важно иметь абсолютно всю необходимую документацию, чтобы возводить недвижимость, взвешивая все возможные последствия как для себя, так и для лиц, для которых может быть создана угроза жизни и здоровью, при возведении такой постройки, и данная категория лиц, будет иметь полное право защиты своих законных интересов в таком случае. На случай защиты своих прав и требования о сносе самовольной постройки от другого лица следует постараться убедиться, является ли она в самом деле самовольной или нет, потому что как показывает практика, такое бывает не всегда. Каждое дело в контексте данных правоотношений будет индивидуально, но право на объект самовольного строительства надо будет доказывать, для его сохранения, а значит и приводить для этого всю документацию, такую как: разрешение на строительство, рабочая документация, положительные заключения

экспертизы, соответствии ГК РФ, ГрК РФ а также соблюдение санитарных, противопожарных, экологических и других норм.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативно–правовые акты

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 № 190–ФЗ // Российская газета. – 2020. – 24 апр.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации : в 4 ч. : федер. закон Российской Федерации от законом от 16.12.2019 № 430-ФЗ // Российская газета. – 2020. – 1 янв.
3. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25.10.2001 № 136–ФЗ // Российская газета. – 2020. – 1 июл.
4. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации : федер. закон Российской Федерации от 17.11.1995 г. № 169–ФЗ ред. от 19.07.2011 № 169–ФЗ // Российская газета. – 2011. – 22 июл.

### Специальная литература

5. Мухамедзянова Л.М. Особенности предъявления иска о сносе самовольной постройки органами местного самоуправления [Электронный ресурс] / Л.М. Мухамедзянова//Научная электронная библиотека «КиберЛенинка». – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-predyavleniya-iska-o-snose-samovolnoy-postroyki-organami-mestnogo-samoupravleniya>
6. Алексеев, А. И. Действие норм о самовольной постройке во времени // Закон. – 2009. – N 7. – С.195–204.
7. Аликумова Г.Ю. Правовые последствия самовольного строительства [Электронный ресурс] / Г.Ю. Аликумова //Научная электронная библиотека «КиберЛенинка». – Режим доступа:

- <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-posledstviya-samovolnogo-stroitelstva>
8. Гумилевская, О. В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Гумилевская Оксана Владимировна. – Краснодар. 2008. – 20 с.
  9. Егорова М.И. [Электронный ресурс] / М.И. Егорова // Научная электронная библиотека «КиберЛенинка». – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/samovolnaya-postroyka-grazhdansko-pravovye-i-publichno-pravovye-aspekty-pravonarusheniya>
  10. Ерофеева, А. А. Проблемы правового статуса самовольной постройки / А. А. Ерофеева // Юрист. – 2010. – № 1. – С.43 – 46.
  11. Иваненко, А. В. Теоретические и практические аспекты понимания и легализации самовольной постройки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Иваненко Анна Владиславовна. – Волгоград, 2013. – 21 с.
  12. Козлов, Е. В. Самовольная постройка: фрагменты истории / Е. В. Козлов // Гражданское право. – Москва, 2008. – № 2. – С. 55–59
  13. Постановление № 17085/12 от 28.05.2013 по делу № А32–29673/2011 : постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
  14. Постановление Совета Министров СССР от 21 сентября 1971 года № 678 [Электронный ресурс] // «Консорциум кодекс». – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/901747977>
  15. Постановление ФАС Северо–Кавказского округа от 01.10.2009 по делу № А32–24542/2008
  16. Российское гражданское право [Текст] : учебник : для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению "Юриспруденция" и специальности "Юриспруденция" : в 2 т. / [В. С.

- Ем и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов ; Московский гос. ун–т им. М. В. Ломоносова, Юридический фак., Каф. гражданского права. – 2–е изд., стер. – Москва : Статут, 2011. – 1206 с.
17. Россия. Законы и постановления. Свод законов Российской Империи [Текст] : [издание 1876–1917 гг.]. – Санкт–Петербург : [б. и.], [1876–1917]. – 26 см. Т. 10, ч. 1: Положение о казенных подрядах и поставках. – 1916. – С. 78.
18. Савина, А. В. Правовой режим самовольной постройки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Савина Анна Владимировна. – Самара, 2010. – 20 с.
19. Самовольная постройка: ВС РФ против формального подхода [Электронный ресурс] // – Режим доступа: <https://www.garant.ru/article/602707/>
20. Селиванов, В. В. Гражданско–правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление [Текст] / В. В. Селиванов. – Казань : Отечество, 2011. – 200 с.
21. Скловский К.И. / К.И. Скловский [Электронный ресурс]: // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».– Режим доступа <https://demo.consultant.ru/>
22. Теория государства и права [Текст]: курс лекций : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности и направлению подготовки «Юриспруденция» / [Воротников А. А. и др.] ; под ред. Н. И. Матузова, А. В. Малько ; Российская акад. наук, Саратовский фил. Ин–та государства и права, Федеральное гос. бюджетное образоват. учреждение высш. проф. образования «Саратовская гос. юридическая акад.». – 3–е изд., перераб. и доп. – Москва : Норма : ИНФРА–М, 2012. – 639 с.
23. Тихомирова, Л.В. Самовольное строительство: комментарии, судебная практика, официальные рекомендации / Л. В. Тихомирова, М. Ю.



Тихомиров ; под ред. М. Ю. Тихомирова. – Москва: Издательство Тихомирова М. Ю, 2015. – 80 с.

24. Щенникова, Л. В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско–правовые последствия / Л. В. Щенникова // Законодательство. – 2006. № 3. С. 18–22.

#### Судебная практика

25. Методические рекомендации по рассмотрению споров связанных с признанием права собственности на объекты самовольной постройки [Электронный ресурс] : Шестнадцатый Арбитражный Апелляционный суд 2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

26. О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках [Электронный ресурс] : Постановление СНК РСФСР № 390 от 22.05.1940 ред. от 23.07.1993 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

27. О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома [Электронный ресурс] : Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР № 2 от 19.03.1975 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

28. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : Постановление Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». –

Режим доступа:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_100466/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/)

29. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Лежнева Виктора Захаровича на нарушение его конституционных прав пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Определение Конституционного суда РФ от 25.03.2004 № 85–О // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://base.garant.ru>
30. Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Определение Конституционного Суда РФ от 27.09.2016 № 1748–О // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://base.garant.ru>
31. Определение от 29 апреля 2020 г. по делу № А33–3291/2020 : определение Арбитражного суда Красноярского края от 29.04.2020 № А33–3291/2020 // Интернет-ресурс «сайт Арбитражного суда Красноярского края». – Режим доступа: [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/1b171489-f46f-46e6-969c-42ee9aae98bb/56446b0b-a54f-4407-8260-efaaf413881e/A33-3291-2020\\_20200429\\_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/1b171489-f46f-46e6-969c-42ee9aae98bb/56446b0b-a54f-4407-8260-efaaf413881e/A33-3291-2020_20200429_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)
32. Решение от 25 декабря 2018 г. по делу № А33–10322/2018 : решение Арбитражного суда Красноярского края от 25.12.2020 № А33–10322/2018 // Интернет-ресурс «сайт Арбитражного суда Красноярского края». – Режим доступа: [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/4cd5870a-34a3-4fc7-bfe4-2ff6be7fd219/62715b0e-e103-4c35-b00e-f6362b6b5d0a/A33-10322-2018\\_20181225\\_Reshenie.pdf?isAddStamp=True](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/4cd5870a-34a3-4fc7-bfe4-2ff6be7fd219/62715b0e-e103-4c35-b00e-f6362b6b5d0a/A33-10322-2018_20181225_Reshenie.pdf?isAddStamp=True)
33. Решение от 29 января 2020 г. по делу № А33–16713/2019 : решение Арбитражного суда Красноярского края от 29.01.2020 № А33–16713/2019 // Интернет-ресурс «сайт Арбитражного суда

Красноярского края». – Режим доступа:

[https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/0fc9dea0-465c-4f96-8819-edc58f1c8a71/d61ed796-ab2c-4d6a-88ee-6fe065a86d90/A33-16713-2019\\_20200129\\_Reshenie.pdf?isAddStamp=Tru](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/0fc9dea0-465c-4f96-8819-edc58f1c8a71/d61ed796-ab2c-4d6a-88ee-6fe065a86d90/A33-16713-2019_20200129_Reshenie.pdf?isAddStamp=Tru)

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Юридический институт

Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

Н.Ф. Качур

подпись инициалы, фамилия

« 03 » 07 2020 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

40.03.01. Юриспруденция

Тема бакалаврской работы

Научный руководитель

В.П. Богданов и.о.н., доцент

В.П. Богданов

Выпускник

Н.М. Топалян 03.07.20

подпись, дата

Н.М. Топалян  
инициалы, фамилия

Красноярск 2020