

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

УТВЕРЖДАЮ

И.о.заведующий кафедрой

В.П.Богданов

подпись инициалы, фамилия

« 16 » 06 20 17 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

40.03.01.Юриспруденция

код и наименование специальности (специализации), направления,

Правовое регулирование самовольной постройки

наименование темы

Научный руководитель 14.06.17 Старший преподаватель В.М. Рец

подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник 04.06.2017 Тарараев О.В.

подпись,

дата

инициалы, фамилия

Консультант: 15.06.2017 Н.Ф. Качур

подпись,

дата

инициалы, фамилия

Красноярск 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
Глава 1. Понятие и признаки самовольной постройки	7
Глава 2. Признание права собственности на самовольную постройку	21
2.1. Условия и порядок признания судом права собственности на самовольную постройку	21
2.2. Внесудебный порядок легализации самовольной постройки	38
2.3. Порядок сноса самовольной постройки	52
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	70

ВВЕДЕНИЕ

Одним из самых нестабильных институтов гражданского права с точки зрения законодательного регулирования является институт самовольной постройки. Данное обстоятельство объясняется тем, что с изменением экономических, социальных и политических факторов законодательное регулирование самовольного строительства меняется то в сторону ужесточения легитимации самовольных построек, то в сторону ее либерализации. Речь идет о проблеме правового режима самовольной постройки и определения правовой природы данного объекта. В настоящее время данная тема приобрела особую актуальность в свете множества проблем теоретического и практического характера, связанных с приобретением права собственности на самовольную постройку.

Порядок легализации самовольной постройки закреплен в ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее ГК РФ)¹. Ранее положения о самовольной постройке были закреплены в статье 109 Гражданского кодекса РСФСР, утв. ВС РСФСР 11.06.1964 года, в ред. от 24.12.1992 года (далее ГК РСФСР)², которая определяла самовольную постройку как построенный жилой дом (дачу) или часть дома (дачи) без установленного разрешения или без надлежаще утвержденного проекта либо с существенными отступлениями от проекта или с грубым нарушением основных строительных норм и правил. В Постановлении Пленума ВС РСФСР 19 марта 1975 года «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» отмечено, что самовольное строительство домов (дач) является правонарушением, которое существенно затрагивает интересы государства и граждан, препятствует рациональному использованию

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // СЗ РФ. 05.12.1994. N 32. ст. 3301.

² Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) // Свод законов РСФСР. - т. 2. - С. 7.

земли, сохранению окружающей природы, планировке, застройке и благоустройству населенных пунктов, представляет опасность в пожарном и санитарном отношении. Правильное и своевременное разрешение дел, связанных с применением судами ст. 109 ГК РСФСР, имеет значение не только для борьбы с самовольным строительством домов (дач), но для его предупреждения.

С 1 сентября 2006 года право собственности на самовольную постройку может быть признано только за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В настоящее время возможность легализации самовольных построек крайне ограничена. Однако в Концепции развития гражданского законодательства (далее Концепция)³ указывается на то, что снос самовольной постройки целесообразен только тогда, когда ее сохранение нарушает права или охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан, или, когда постройка возведена на земельном участке, строительство на котором запрещено законом. Кроме того, в Концепции указано на необходимость расширения возможности для признания права собственности застройщика на самовольную постройку, возведенную на не принадлежащем ему земельном участке.

Строительство многих из существующих объектов недвижимости производилось без соблюдения требуемого законом порядка. Теперь же владельцы недвижимости осознают необходимость оформления своих прав на имущество, поскольку иначе объекты невозможно будет ввести в легальный хозяйственный оборот.

Цель данной работы - рассмотреть некоторые вопросы правового регулирования самовольной постройки. Основные задачи – раскрыть понятие и основные признаки правовой конструкции самовольной постройки,

³ «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС КонсультантПлюс

исследовать применение положений о самовольной постройке к отдельным видам имущества, а также проблемы легализации самовольной постройки, в том числе порядок сноса самовольной постройки.

Для достижения поставленной цели и задач необходимо: определить, что понимается под самовольной постройкой; выделить её основные признаки; проанализировать особенности правового регулирования отношений, связанных с самовольным строительством.

Объектом исследования в настоящей работе выступают общественные отношения, складывающиеся между участником самовольного строительства и органами государственной регистрации недвижимого имущества, а также иными лицами, чьи права и охраняемые законом интересы затрагиваются при осуществлении самовольного строительства.

Предметом исследования выступают нормативные правовые акты российского законодательства, научные исследования ученых, касающиеся гражданско-правового регулирования понятия, признаков самовольной постройки, проблем в сфере легализации такой постройки и ее сноса, судебная практика в данной сфере.

Методологическая основа работы. При исследовании данной проблемы применялись следующие методы: метод сравнительного анализа; синтеза юридических норм; формально - юридический метод.

Нормативную базу исследования составили такие нормативные акты, как ГК РФ, ЗК РФ, Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (далее ГрК РФ)⁴, постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 29.04.2010 N 10/22 (далее Постановление №10/22 РФ)⁵, Федеральный закон «Об общих принципах организации местного

⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ // СЗ РФ. 03.01.2005. N 1 (часть 1). - ст. 16.

⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 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» // Российская газета. 21.05.2010. N 109.

самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ (далее ФЗ об общих принципах МСУ)⁶ и другие.

Эмпирическую базу исследования составили постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.01.2015 N Ф05-14421/2014 по делу N А40-64821/13-9-637, определение Верховного Суда РФ от 14.07.2015 по делу N 305-ЭС14-8858, А40-161453/2012, постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.08.2014 N Ф05-7468/2014 по делу N А40-84842/13-150-800, постановления ФАС Московского округа от 21.02.2014 N Ф05-283/2014 по делу N А40-44199/13 и другие.

Теоретической основой выступают работы таких авторов, как В.В. Витрянский, К.И. Скловский, В.В. Селиванов, А.В. Савина, А.В. Иваненко, А.В. Афолина, М.Ю. Тихомирова, Р.С. Бевзенко и другие.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка литературы. Во введении обосновывается выбор и актуальность темы, степень разработки проблемы, цели и задачи данной работы. В первой главе работы раскрывается понятие и правовая природа самовольной постройки, ее признаки, а также порядок получения разрешения для создания объекта капитального строительства. Во второй главе рассматривается судебный и внесудебный порядок признания права собственности на самовольную постройку, а также порядок ее сноса.

⁶ Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Закон РФ от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ // СЗ РФ. 06.10.2003. N 40. ст. 3822.

Глава 1. Понятие и признаки самовольной постройки

Понятие самовольной постройки закреплено в статье 222 ГК РФ, в соответствии с которой самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Таким образом, можно выделить следующие признаки самовольной постройки:

земельный участок, на котором была создана постройка, не был отведен для ее строительства в установленном законодательством порядке;

на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта;

на ее создание не была получена необходимая разрешительная документация;

самовольное строение было создано с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При этом достаточно наличия одного из перечисленных признаков, чтобы строение приобрело статус самовольного.

Перечень объектов недвижимости, которые создаются на земельном участке и могут быть признаны самовольной постройкой, является открытым. По мнению Тихомирова М.Ю., Тихомировой Л.В.⁷ в такой перечень можно включить в рамках понятия «другие строения, сооружения, иное недвижимое имущество», в частности, бани, гаражи, сараи, ангары, павильоны, проходные и т.п., а также объекты незавершенного строительства. Сейчас законодатель

⁷ Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Самовольное строительство: комментарии, судебная практика, официальные рекомендации / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Издательство Тихомирова М.Ю. - 2015. – С. 80.

четко определил круг объектов, которые регулируются положениями статьи 222 ГК РФ, четко указав на то, что это могут быть - здание, сооружение или другое строение

В соответствии со ст. 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой. На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных ст. 222 ГК РФ (см. п. 30 Постановления N 10/22).

Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. В то же время, согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Судебная практика исходит из того, что здания и сооружения, возведенные собственником на принадлежащем ему земельном участке и права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав (далее ЕГРП), являются составной частью земельного участка⁸. При отсутствии же права на земельный участок объект представляет собой самовольную постройку, на которую по общему правилу право собственности не возникает, за исключением указанных в ст. 222 ГК РФ случаев.

В литературе встречается различное понимание сущности самовольной постройки: от способа приобретения права собственности до правонарушения.

Теоретические предложения по определению объекта самовольного строительства у цивилистов существенно разнятся.

Так, например, Р.А. Валеев характеризует самовольную постройку как «создаваемое или реконструируемое здание (сооружение) в установленном

⁸ Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 N 17085/12 по делу N А32-29673/2011 // Вестник ВАС РФ. 2013. N 4.

законодательством порядке, на которое отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию»⁹.

А.А. Ерофеева пишет, что самовольной постройкой является жилое и нежилое помещение, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное или создаваемое на земельном участке для себя, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное или создаваемое без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил¹⁰.

О.В. Гумилевская полагает, что «самовольной постройкой является жилой дом, нежилое здание, технические сооружения, прочие строения, объекты незавершенного строительства или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном 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, закрепленных в соответствующих технических регламентах в предусмотренном законом порядке»¹¹.

В.В. Селиванов приходит к выводу о том, что самовольное строение может быть признано первоначальным способом приобретения права собственности при определенных условиях, указанных в законе: специальный субъект приобретения (лицо, обладающее вещным правом на земельный участок), сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо не создает угрозу жизни и здоровью граждан; специальный порядок признания права собственности - судебный или административный¹².

⁹ Валева Р.А. Понятие объекта незавершенного строительства // Цивилист. - 2008. - N 4.

¹⁰ Ерофеева А.А. Проблемы правового статуса самовольной постройки // Юрист. - 2010. - N 1. - С.43 – 46 .

¹¹ Гумилевская О.В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.03 / Гумилевская Оксана Владимировна. - Краснодар. 2008. - 10 с.

¹² Селиванов В.В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление // Отечество. - 2011. - С. 176.

А.В. Савина квалифицирует самовольную постройку как гражданское правонарушение и способ приобретения права собственности. Она отмечает, что самовольная постройка как способ приобретения права собственности носит исключительный характер и применяется лишь к тем категориям самовольных построек, у которых устранены нарушения строительных и градостроительных норм и правил, и только формальные нарушения являются препятствием для признания права собственности на них в ином порядке.¹³

А.В. Иваненко приводит критерии квалификации объекта строительства как самовольной постройки, среди которых называет возведение объекта, отвечающего признакам недвижимого имущества, искусственно созданного в результате строительной деятельности, независимо от степени завершенности.¹⁴

Действовавшему до введения в действие ГК РФ законодательству понятие самовольной постройки было известно. Законодательство советского периода (ст. 109 Гражданского Кодекса РСФСР, утв. ВС РСФСР 11.06.1964) регламентировало статус самовольного застройщика, сводя его только к гражданам.

Статья 109 ГК РСФСР, введенного в действие с 01.10.1964 года, устанавливала, что «гражданин, построивший жилой дом (дачу) или часть дома (дачи) без установленного разрешения или без надлежаще утвержденного проекта либо с существенными отступлениями от проекта или с грубым нарушением основных строительных норм и правил, не вправе распоряжаться этим домом (дачей) или частью дома (дачи) — продавать, дарить, сдавать внаем и т.п. По решению исполнительного комитета районного, городского Совета депутатов трудящихся такой дом (дача) или часть дома (дачи) сносятся гражданином, осуществившим самовольное строительство, или за его счет либо

¹³ Савина А.В. Правовой режим самовольной постройки: Автореф. дис. канд. юрид. наук.: 12.00.08 / Савина Анна Владимировна. – Самара. 2010. – 194 с.

¹⁴ А.В. Иваненко Теоретические и практические аспекты понимания и легализации самовольной постройки: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук.: 12.00.03 / Иваненко Анна Владиславовна. - Волгоград. 2013. - 196 с.

по решению суда могут быть безвозмездно изъяты и зачислены в фонд местного Совета депутатов трудящихся».

Таким образом, хотя понятие самовольного строительства было во многом аналогично нынешнему, ГК РСФСР регулировал только самовольное строительство жилого дома (дачи) и лишь гражданином, умалчивая о строительстве им нежилых объектов и строительстве объектов органами и организациями. Как сказано в п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 19.03.1975 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома»¹⁵ (далее Постановление РСФСР №2), «поскольку ст. 109 ГК предусматривает право безвозмездного изъятия лишь жилого дома (дачи) или части дома (дачи), по указанным основаниям не могут быть изъяты нежилые, подсобные помещения (гаражи, сараи, летние кухни и т.п.)».

При этом ГК РСФСР не предоставлял возможность приобрести право собственности на самовольную постройку и, как прямо указано в Постановлении Пленума Верховного Суда РСФСР №2 от 19.03.1975 года, «судам неподведомственны иски о признании права собственности на самовольно возведенный дом (дачу) или часть дома (дачи), в том числе связанные с куплей-продажей, дарением, меной, наследованием, а также разделом, независимо от того, предъявляются они гражданином, осуществившим самовольное строительство, или другим заинтересованным лицом». В соответствии с Указом Президиума Верховного Суда РСФСР от 12.06.1964 «О порядке введения в действие Гражданского и Гражданского процессуального кодексов РСФСР»¹⁶ 23 правила ст. 109 ГК РСФСР о последствиях самовольной постройки жилого дома (дачи) или части дома (дачи) применяются также в отношении домов и дач, возведенных до 1 октября

¹⁵ Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР № 2 от 19.03.1975 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. 1975. N 6.

¹⁶ Указ Президиума ВС РСФСР от 12.06.1964 «О порядке введения в действие Гражданского и Гражданского процессуального кодексов РСФСР» // Свод законов РСФСР. - 1988 г. - т. № 2. - С. 11.

1964 года и признававшихся самовольными постройками по ранее действовавшему законодательству.

Постановление СНК РСФСР от 22.05.1940 № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» (далее Постановление 1940 г.)¹⁷ запрещало государственным учреждениям и предприятиям, кооперативным и общественным организациям и отдельным гражданам приступать к строительству до получения письменного разрешения от исполнительного комитета городского и поселкового Совета народных депутатов (п. 225). Как следует из первоначальной редакции п. 2—4 Постановления 1940 г.26, выдаче разрешения на строительство предшествовал отвод земельных участков на эти цели.

Алексеев А.И., анализируя действие норм о самовольной постройке во времени, приходит к выводу о том, что в части необходимости получения разрешения на строительство и отвода земельного участка положения Постановления 1940 г. были аналогичны положениям ст. 222 ГК РФ. Однако Постановление 1940 г. не регулировало вопросы приобретения права собственности на самовольные постройки (за исключением вопросов легализации построек, возведенных гражданами до его издания)¹⁸.

А.В. Савина пишет, что лицами, осуществившими самовольную постройку, могут быть «деликтоспособные физические, юридические лица, а также публично-правовые образования»¹⁹.

Далее перейдем к подробному рассмотрению признаков самовольной постройки.

Первый признак самовольной постройки: земельный участок, на котором была создана постройка, не был отведен для ее строительства в установленном законодательством порядке. Из содержания ст. 263 и 264 ГК РФ следует, что возводить постройки на земельном участке может либо собственник такого

¹⁷ Постановление СНК РСФСР N 390 от 22.05.1940 (ред. от 23.07.1993) «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» // Свод законов РСФСР. - т. № 4. - С. 115.

¹⁸ Алексеев А.И. Действие норм о самовольной постройке во времени // Закон. - 2009. - № 7. - С. 195 - 204

¹⁹ Савина А.В. Правовой режим самовольной постройки: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.08 / Савина Анна Владимировна. – Самара. 2010. – 194 с.

участка, либо лицо, которое получило разрешение собственника, оформленное соответствующей гражданско-правовой сделкой.

Российское гражданское и земельное законодательство определяет, что застройщик при осуществлении строительства на земельном участке может обладать таким земельным участком на праве собственности либо на праве постоянного (бессрочного) пользования, на праве пожизненного наследуемого владения.

По смыслу статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ²⁰ (далее ЗК РФ), и статьи 263 ГК РФ в состав распорядительных полномочий собственника земельного участка входит право возведения зданий и сооружений, но они осуществляются лишь при условии соблюдения требований о целевом назначении земельного участка.

Второй признак самовольной постройки — создание ее на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта. Статья 263 ГК РФ устанавливает, что собственник земельного участка должен соблюдать требования об использовании земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

Согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования, выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства разрешаются в порядке, установленном ст. 37, 39, 40 Градостроительного кодекса РФ.

²⁰ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. - 29.10.2001. - N 44. ст. 4147.

Объект, построенный на земельном участке, разрешенное использование которого не предусматривает возможности размещения такого объекта, равно как и объект, построенный на земельном участке помимо воли собственника земельного участка, выраженной при предоставлении земельного участка на вещном или обязательственном праве, следует квалифицировать как объект, созданный на земельном участке, не отведенном для целей строительства недвижимости, и, как следствие, такой объект является самовольной постройкой.

Третий признак — создание постройки без получения на это необходимых разрешений. Для осуществления строительства объекта недвижимости на земельном участке необходимо получить разрешение на строительство, только, при наличии которого можно приступить к работам по строительству, реконструкции объектов капитального строительства (ст. 222 ГК РФ, ст. 51 Градостроительного кодекса РФ). В соответствии с п. 20 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 03.04.2017) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее ФЗ «Об МСУ») выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, относится к вопросам местного значения городского округа.

Термин «разрешение на строительство» раскрывается в двух нормативно-правовых актах федерального уровня. Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ (далее ФЗ «Об архитектурной деятельности»)²¹ рассматривает разрешение на строительство как основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое заказчику (застройщику) органами местного самоуправления

²¹ Об архитектурной деятельности в Российской Федерации : Закон РФ от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 20.11.1995. N 47. ст. 4473.

городских округов, городских и сельских поселений, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей природной среде (п. 7 ст. 2 ФЗ Об архитектурной деятельности).

Градостроительный кодекс РФ устанавливает, что 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. (п. 1 ст. 51 ГрК РФ).

Разрешение на строительство представляет собой определенный документ компетентных органов власти, который подтверждает соответствие проектной документации общим и специальным требованиям, а также соответствие планируемого к созданию объекта правовому режиму земельного участка, предоставляя застройщику право приступить к строительству (реконструкции). Согласно ч. 2 ст. 48 ГрК РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

Согласно ч. 1 ст. 47 ГрК РФ не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

В соответствии со ст. 49 ГрК РФ проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе и утверждаются при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Четвертым признаком самовольной постройки является ее создание с нарушением градостроительных норм и правил. Речь идет о таких нарушениях, которые являются существенными и ведут в итоге к нарушению прав и охраняемых законом интересов других лиц или создают угрозу жизни и здоровью граждан.

С учетом изложенного общими условиями законного строительства, исключающими признание объекта самовольной постройкой, являются:

участок в установленном порядке с учетом целевого назначения и разрешенного использования отведен для строительства определенного объекта (объектов);

застройщик является правообладателем земельного участка (т.е. владеет им на праве собственности или ином предусмотренном законом праве);

на строительство (реконструкцию) в установленном порядке получено разрешение;

в процессе строительства (реконструкции) застройщик строго следует утвержденному проекту и соблюдает требования градостроительного и иного законодательства.

Согласно положениям ст.ст. 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 55 ГрК РФ 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, а также 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, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

Данный порядок, установленный ГрК РФ, направлен на устойчивое развитие территорий муниципальных образований, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия; создание условий для планировки территорий, обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства²².

При этом, также анализируя положения правового регулирования самовольных построек необходимо различать жилые и нежилые здания. Жилое здание - жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы. Нежилое здание - предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей.

²² Иваненко А.В. К вопросу об основаниях приобретения права собственности // Российская юстиция. - 2014. - № 4. - С. 6 - 8.

На земельном участке эти здания (исходя из их целевого использования) подразделяются на основные и служебные.

Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно или более зданий.

Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. Служебные строения зачастую бывают некапитального типа и при технической инвентаризации их внутренние помещения не измеряются и не учитываются. К числу служебных строений относятся сараи, гаражи (индивидуального пользования), навесы, дворовые погреба и т.п.

Таким образом, в случае, когда спорное строение не является объектом недвижимости, отсутствуют основания для признания права собственности на него как на самовольную постройку.

В соответствии с п. 10 ст. 1 ГрК РФ объект капитального строительства представляет собой здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Таким образом, здания являются разновидностью объектов капитального строительства. В свою очередь, для объекта капитального строительства родовым является понятие "постройка". Постройки бывают временные и капитальные.

С практической точки зрения важно отличать, какая постройка является временной, а какая представляет собой объект капитального строительства, по следующим причинам. В случае создания временных построек разрешение на строительство не требуется (п. 2 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, п. 18 Постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной

деятельности особого регулирования федерального значения» от 10.03.2000 N 221)²³.

Некоторые нормативно-правовые акты федерального законодательства оперируют понятиями "временная постройка" и "объект капитального строительства" при определении объема прав землепользователя. Так, в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (далее ЛК РФ)²⁴ во многих случаях пользователи лесных участков вправе возводить временные (но не капитальные) постройки (ч. 3 ст. 32, ч. 4 ст. 34, ч. 2 ст. 38, ч. 2 ст. 39, ч. 2 ст. 41, ч. 3 ст. 43 ЛК РФ).

Если постройка является временной, а не капитальной, то такая постройка не может быть признана самовольной постройкой и снесена на основании ст. 222 ГК РФ. Временная постройка подлежит сносу путем предъявления негаторного иска (ст. 304 ГК РФ), а не иска о сносе самовольной постройки. Данная позиция выражена высшими судебными инстанциями в п. 29 Постановления №10/22.

Позиция Верховного Суда РФ о том, что на самовольно возведенные объекты, не являющиеся недвижимым имуществом, не распространяется действие положений о самовольной постройке, содержится, в частности, в Определении Верховного Суда РФ от 19.07.2016 N 18-КГ16-61²⁵. В этом определении суд дал оценку понятию объекта недвижимости. Так, А.И. Ткачев обратился в суд с иском к Л.А. Ермаковой об устранении препятствий в пользовании земельным участком, возложении обязанности демонтировать линию электропередач, указав в обоснование требований, что на его земельном участке расположена опора электропередач, которая делает невозможным использование земельного участка по назначению - для индивидуального жилищного строительства. Судом установлено, что высоковольтная линия и

²³ Об утверждении Правил выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения: Постановления Правительства РФ от 10.03.2000 N 221 // СПС Консультант Плюс

²⁴ Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 11.12.2006. N 50. ст. 5278.

²⁵ Определение Верховного Суда РФ от 19.07.2016 N 18-КГ16-61 // СПС Консультант Плюс

трансформаторная подстанция построена и принята в эксплуатацию в 2006 году. В период строительства и ввода в эксплуатацию опора электропередач вещных прав не нарушала, проходила в поле. Земельный участок, принадлежащий истцу, был выделен администрацией района с обременением и значительно позже, приобретен им по договору купли продажи в 2012 году. Отнесение того или иного объекта к недвижимому или движимому имуществу обуславливает способ защиты права, которое может быть нарушено возведением такого объекта. Самовольной постройкой может быть признан исключительно объект недвижимости. Линия электропередач представляет собой единый линейный объект и выступает как единый объект вещных прав. Составная часть единого недвижимого комплекса не является самостоятельным объектом недвижимости и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу. Суд не учел, что опоры линии электропередач (железобетонный столб) сам по себе не является объектом недвижимости, поскольку не обладает неразрывной связью с землей, вопрос о возможности переноса данной опоры за пределы земельного участка истца без утраты технических характеристик не обсуждался.

Из вышесказанного можно сделать вывод о том, что понятие самовольной постройки достаточно сложная правовая конструкция. Вывод о том, является ли постройка самовольной, должен быть сделан на основе анализа всех критериев такой постройки. Правильная оценка объекта (только объекта капитального строительства) построенного на земельном участке, не отведенном для этих целей, без разрешения на строительство позволяет определить и дальнейшую судьбу такой постройки.

Глава 2. Признание права собственности на самовольную постройку

2.1. Условия и порядок признания судом права собственности на самовольную постройку

По общему правилу самовольная постройка подлежит сносу, однако законодатель использует специальные правовые конструкции, позволяющие ввести в гражданский оборот незаконно созданные строения и признать на них право собственности.

Исходя из буквального содержания п. 3 ст. 222 ГК РФ законом прямо предусмотрены два способа (порядка) легализации объекта самовольного строительства: судебный и иной (внесудебный) порядок.

В соответствии с указанной нормой гражданского законодательства права на самовольную постройку могут быть оформлены владельцем земельного участка, на котором осуществлено самовольное строительство.

Таким образом, закон однозначно исходит из приоритетности прав на земельный участок при рассмотрении вопроса о легализации объекта самовольного строительства. Реализация принципа единства судьбы земельного участка и находящейся на нем недвижимости, безусловно, способствует стабильности гражданского оборота.

Первое условие признания права собственности на самовольную постройку: земельный участок, на котором возведена самовольная постройка, должен находиться в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании лица, которое возвело самовольную постройку. В таких случаях средствами доказывания выступают кадастровый паспорт на объект и (или) заключение кадастрового инженера с актом выноса в натуру границ земельного участка и возведенного объекта недвижимого имущества²⁶. При этом заявить требование о признании права на самовольную

²⁶ Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 17 июля 2014 года N 06АП-3529/2014 по делу N А73-15392/2013 // СПС КонсультантПлюс

постройку может правообладатель земельного участка независимо от того, за чей счет было возведено самовольное строение. Лицо, обладающее землей на правах собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, становясь новым законным собственником объекта недвижимости, должно возместить определенные судом расходы на строительство лицу, осуществившему постройку. Такой подход гражданского законодательства вполне обоснован, поскольку «процесс строительства является с юридической точки зрения процессом утраты строительными материалами своей идентичности... утрата идентичности означает исчезновение самой вещи как объекта права»²⁷.

Спорным является вопрос: возможно ли признание права собственности на самовольную постройку за арендатором земельного участка? С одной стороны, статья 222 ГК РФ ограничивает круг титульных владельцев, которые обладают таким правом. С другой стороны, прямого запрета на признание права собственности на самовольную постройку за арендатором Постановление № 10/22 и ГК РФ не содержат. В соответствии с пунктом 1 статьи 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества.

Согласно положениям подпункта 2 пункта 1 статьи 40 и пункта 1 статьи 41 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право возводить строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Из системного толкования указанных норм гражданского и земельного законодательства следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке,

²⁷ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – 5-е изд., перераб. – М.: Статут. 2010. – 893 с.

который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано при соблюдении следующих условий:

- собственник земельного участка должен определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений соответствующего целевого назначения;

- возведенное в соответствии с условиями договора, градостроительными нормами и правилами строение не должно нарушать права и интересы других лиц, создавать угрозу жизни и здоровью граждан²⁸.

Нужно отметить, что земельный участок должен быть предоставлен именно под строительство конкретного объекта, а не под использование существующего объекта недвижимого имущества. На это обратил внимание Верховный Суд Российской Федерации в Определении от 25 сентября 2014 года по делу № 306-ЭС14-1218 «О признании права собственности на объект капитального строительства»²⁹. К аналогичному выводу о возможности возникновения права собственности на объект у арендатора земельного участка пришел и Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в Постановлении от 18 июня 2013 года N 17630/12³⁰.

Суды Красноярского края также исходят из возможности признания права собственности на самовольную постройку, возведенную на земельном участке, предоставленном по договору аренды, но исключительно при соблюдении всех обязательных условий для признания такого права.

Если действительного основания для приобретения права собственности на недвижимое имущество нет, то запись в реестре не породит права. Все сказанное касается и самовольных построек: сама по себе регистрация в реестре объекта, который был построен с нарушением норм земельного или

²⁸ Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 июня 2014 года N ВАС-2395/14 «О передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс

²⁹ Определение Верховного Суда РФ от 25.09.2014 по делу N 306-ЭС14-1218, А65-6880/2013 «О признании права собственности на объект капитального строительства» // СПС КонсультантПлюс

³⁰ Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в Постановлении от 18 июня 2013 года N 17630/12 // СПС КонсультантПлюс

градостроительного законодательства, не делает его "несамовольной" постройкой. Эта позиция была в свое время сформулирована в п. 5 информационного письма Президиума ВАС РФ Обзора от 09.12.2010 N 143³¹. Легализующее значение имеет лишь регистрация построек, построенных в рамках, так называемой, «дачной амнистии». Понятие «дачная амнистия» не юридическое, а бытовое. Так средства массовой информации, а затем и остальные граждане начали называть упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества. «Дачная амнистия» действует с 1 сентября 2006 года - с тех пор как вступил в силу Федеральный закон от 30.06.2006 года №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (далее ФЗ «О внесении изменений»)³².

Второе условие признания права на самовольную постройку: фактическое использование земельного участка должно соответствовать его целевому назначению и разрешенному использованию.

Разрешенное использование земельного участка регламентируется правилами застройки и землепользования, принимаемыми органами местного самоуправления, которые регламентируют:

- разрешенные виды использования земельных участков в пределах конкретных территориальных зон;
- максимальный и минимальный проценты застройки;
- этажность;
- отступы от границ земельного участка при строительстве.

Сведения о категории земель, к которой отнесен земельный участок, и о его разрешенном использовании в числе других сведений об объекте недвижимости вносятся в государственный кадастр недвижимости.

³¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ Обзора от 09.12.2010 N 143 // "Вестник ВАС РФ". N 2. Февраль. 2011.

³² О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества : Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ (ред. от 22.02.2017) // СЗ РФ. 03.07.2006. N 27. ст. 2881.

Верховный Суд Российской Федерации в «Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» от 19 марта 2014 года уделил особое внимание этому вопросу³³.

В ряде определений Верховный Суд Российской Федерации указывает, что деление земель по целевому назначению и разрешенному использованию является одним из принципов земельного законодательства. В случае если суды нижестоящих инстанций не исследуют вопрос соответствия постройки требованиям застройки и землепользования, то судебные постановления отменяются и направляются на новое рассмотрение³⁴.

Более того, принятие судом признания ответчиком иска о признании права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости без установления обстоятельств, при которых в силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ может быть удовлетворено такое требование, является нарушением норм как материального, так и процессуального права.

Так, например, Верховный суд РФ по делу по иску Х. К. А. о признании права собственности на жилые помещения квартиры в многоквартирном доме указал на следующее. Истец, в обоснование требований ссылаясь на то, что между ним и ответчиками был заключен договор об инвестировании в строительство многоквартирного жилого дома. Свои обязательства по договору он исполнил в полном объеме. Объект инвестирования построен, и технический паспорт на него изготовлен. Ответчики от обязанностей по сдаче дома в эксплуатацию и передаче истцу указанных в договоре помещений, а также документов, необходимых для государственной регистрации права собственности, уклоняются. Разрешая спор и удовлетворяя иски, суд первой инстанции принял во внимание признание ответчиками иска, указав, что оно не противоречит закону и не нарушает чьих-либо прав и

³³ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень ВС РФ. N 6. 2014.

³⁴ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 января 2015 года N 18-КГ14-168 – //СПС КонсультантПлюс/
Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2015 года N 18-КГ14-200 – //СПС КонсультантПлюс/

охраняемых законом интересов. Между тем, в материалах дела имелось вынесенное ранее по другому гражданскому делу и вступившее в законную силу решение суда, из которого следовало, что спорный дом выстроен на арендуемом муниципальном земельном участке с разрешенным использованием для эксплуатации здания магазина. Решение об изменении целевого назначения земельного участка и разрешенного вида его использования органом местного самоуправления не принималось. Суды первой и апелляционной инстанций не учли положения статьи 222 ГК РФ и в качестве юридически значимого обстоятельства не установили целевое назначение земельного участка и вид его разрешенного использования. Использование муниципального земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования нарушает права и законные интересы органа местного самоуправления, что в соответствии с положениями статьи 39 «Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» от 14.11.2002 N 138-ФЗ (далее ГПК РФ)³⁵ является препятствием для принятия судом признания иска застройщиком³⁶.

Если земельный участок, на котором возведено спорное строение имеет целевое назначение – для индивидуального жилищного строительства, а в результате проведенной реконструкции (либо строительства) возведен многоквартирный, многоэтажный жилой дом, который объектом индивидуального жилищного строительства не является требования о признании права собственности на такой объект признано судом быть не может.

На практике споры часто возникают в связи с тем, что первоначальные разрешения выдавались для строительства объектов иного назначения. А уже в ходе строительства уполномоченное лицо или его правопреемник изменяли целевое назначение. Так, при рассмотрении спора в Президиуме Высшего

³⁵ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) // СЗ РФ. 18.11.2002. N 46. ст. 4532.

³⁶ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации № 18-КГ13-100 от 29.10.2013 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. N 6.

арбитражного суда было установлено, что Комитет по управлению имуществом г. Санкт-Петербурга обратился в арбитражный суд с иском к морскому техническому университету и ООО "М" о сносе здания торгового центра. По мнению истца, здание построено незаконно, ранее правопреемнику университета выдавалось лишь разрешение на строительство комплекса учебно-лабораторных зданий и сооружений.

Участок предоставлялся правопреемнику университета на праве постоянного (бессрочного) пользования. В разрешительной документации, выданной университету, имеется указание и о торговом комплексе, но как о второй очереди объектов. Торговый комплекс фактически построен, принят государственной приемочной комиссией, зарегистрированы право оперативного управления университета и право собственности ООО "М" на соответствующие доли в здании комплекса.

Президиум Высшего арбитражного суда в данных условиях признал, что принципиальное согласие на строительство торгового комплекса имелось, а сам участок исходно предоставлялся именно для строительства и потому нет оснований удовлетворять требование истца об обязанности снести здание .

Следует обратить внимание, что ключевым моментом, позволившим суду принять решение в пользу застройщика, явилось обладание им соответствующим земельным участком, предоставленным именно для строительства. Получение земельного участка для строительства (обладание им) есть совершенно самостоятельный юридический факт, влекущий особые правовые последствия в виде появления субъективных прав и обязанностей, то есть гражданских правоотношений³⁷.

Третье условие признания права на самовольную постройку: осуществление строительства с соблюдением строительных норм и правил и отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, угрозы жизни и здоровью граждан.

³⁷ Власенко В.А. Судебные решения о самовольной постройке // Общество и право. - №2(29). - 2010. – С 267-272.

Согласно п. 26 Постановления №10/22 рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Согласно позиции, высказанной А.С. Чаловой, строительно-техническая экспертиза с технической точки зрения может решить вопросы: а) о капитальности зданий, сооружений; б) о соответствии требованиям СНиПов, ГОСТов и других нормативных строительных актов для зданий и сооружений; в) о создании угрозы жизни и здоровью граждан возведенными зданиями, сооружениями³⁸.

При индивидуальном строительстве могут применяться упрощенные процедуры разработки, согласования, утверждения проектной документации, надзора в процессе строительства, приемки дома и ввода его в эксплуатацию в соответствии с порядком, установленным органом государственной власти субъекта Российской Федерации на основе общих требований законодательства и соответствующих нормативных документов по строительству.

Размещение дома и хозяйственных построек на участке, расстояние от них до строений на соседнем участке, а также состав, назначение и площадь встроенных или пристроенных к дому помещений общественного назначения, в том числе связанных с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, должны соответствовать ограничениям, установленным в разрешении на строительство и/или архитектурно-планировочном задании в соответствии с действующим законодательством, нормативными документами по проектированию и строительству и требованиями, вытекающими из охраняемых законодательством прав жителей соседних домов.

³⁸ Чалова А.С. Самовольная постройка: вопросы, решаемые строительно-технической экспертизой // Эксперт-криминалист. - 2010. - N 1. - С. 8 — 11.

Немаловажным критерием при определении соответствия всем строительным нормам и правилам является то, что основные неремонтируемые элементы дома, которыми определяется его прочность, устойчивость и срок службы в целом, должны сохранять свои свойства в допустимых пределах с учетом требований ГОСТ 27751-88³⁹ и СНиПа на строительные конструкции из соответствующих материалов.

При решении вопроса о создании угрозы жизни и здоровью граждан возведенными зданиями, сооружениями с технической точки зрения эксперт исходит из капитальности рассматриваемого строения и соответствия требованиям СНиПов, ГОСТов, других нормативных документов. Кроме того, экспертом рассматривается строение со стороны критериев и технических условий отнесения жилых домов к категории ветхих или аварийных, т.е. непригодных для проживания.

По этой категории дел в качестве эксперта (специалиста) по вопросу соответствия самовольного строения строительным нормам и правилам вправе выступать организация, являющаяся членом саморегулируемой организации и имеющая допуск к такому виду работ, как обследование строительных конструкций. Заключение о соответствии объекта санитарно-гигиеническим нормам вправе выдавать организации, подведомственные Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека. Заключение о соответствии электрооборудования постройки Правилам устройства электроустановок, вправе выдавать организации, имеющие лицензии и аккредитации на соответствующий вид деятельности.

Четвертое условие признания права на самовольную постройку: принятие застройщиком мер по легализации самовольной постройки (п. 26 Постановления № 10/22, п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам

³⁹ ГОСТ 27751-88 Надежность строительных конструкций и оснований. – Введ. 01.07.1988. – Москва : Стандартинформ, 2007. – 20 с.

применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее Информационное письмо № 143)⁴⁰).

При этом важным обстоятельством, подлежащим доказыванию, является факт легализации постройки именно по его фактическому назначению⁴¹.

На стадии принятия к производству суда иска о признании права собственности на объект недвижимости в порядке статьи 222 ГК РФ судье необходимо проверять наличие документов, свидетельствующих о принятии лицом, создавшим самовольную постройку, мер к получению разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию (например, представление отказа уполномоченного органа в выдаче таких разрешений). В случае непредставления таких документов судья на основании статьи 136 ГПК РФ оставляет исковое заявление о признании права собственности на самовольную постройку без движения.

Так, например, к исковому заявлению Константинова А.О. о признании права собственности на самовольно возведенные строения не были приложены документы, подтверждающие их требования, свидетельствующие об обращении истцов в установленном порядке в орган местного самоуправления за разрешением на строительство и (или) ввод объектов в эксплуатацию или отказ в их выдаче мэрией города. Оставляя без движения исковое заявление Константинова А.О., а затем возвращая его истцу в связи с неустранением недостатков в установленный срок, судья районного суда исходил из того, что по вопросу получения разрешения на строительство и ввода объектов недвижимости в эксплуатацию в установленном законом порядке в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка он не обращался, а представленный ответ отдела муниципального строительного контроля администрации города свидетельствует лишь о том, что Константиновым не был представлен необходимый пакет документов для

⁴⁰ Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N 143 // Вестник ВАС РФ. N 2. февраль. 2011.

⁴¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 января 2015 года N 18-КГ14-168 // СПС КонсультантПлюс

получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Поскольку заявителем не были соблюдены требования статьи 131 ГПК РФ к содержанию искового заявления и в установленный срок не были выполнены указания судьи, перечисленные в определении об оставлении искового заявления без движения, судебная коллегия Верховного суда Российской Федерации признала данные процессуальные решения судьи правильными⁴².

В качестве доказательств принятия мер по легализации постройки выступают:

- заявление на выдачу разрешения на строительство (ввод объекта в эксплуатацию);
- решение компетентного органа об отказе в выдаче разрешения на строительство (ввод объекта в эксплуатацию);
- иные документы, подтверждающие попытки истца легализовать постройку.

Таким образом, необходимо обязательно учитывать, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании 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.

Следует отметить, что поводом для судебного разбирательства о сносе самовольной постройки может стать строение, право собственности на которое уже зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (см. п. 5 Информационного письма № 143). Так

⁴² Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 15.12.2009 № 80-В09-23 // СПС КонсультантПлюс

например, в определении Верховного суда РФ от 25.08.2015 №18-КГ15-118⁴³ администрация МО город Краснодар обратилась в суд с иском к Белецкой О.Н. о сносе самовольно возведенного объекта капитального строительства, указав на то, что строительство данного объекта осуществлено без оформления в установленном порядке разрешительных документов с нарушением градостроительных норм и правил. Белецкая О.Н. иск не признала, пояснила, что на основании решения суда и договора уступки является законным владельцем-арендатором двух смежных земельных участков, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства, она обращалась в соответствующий орган местного самоуправления для получения разрешительной документации, в чем ей было отказано. Фактически ею возведен блокированный жилой дом, право на который зарегистрировано в упрощенном порядке. Судом установлено, что спорное недвижимое имущество состоит из двух жилых домов, расположенных на смежных земельных участках, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства. Верховный Суд РФ, отменяя апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда об удовлетворении требований сносе указал на то, что право собственности Белецкой О.Н. на спорную постройку было ранее зарегистрировано на основании положений пункта 3 ст.222 ГК РФ, внесенных ФЗ от 30.06.2006 №93-ФЗ « О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимости». Отсутствие разрешения на строительство не может являться единственным и достаточным основанием для сноса самовольной постройки в тех случаях, когда право собственности на такую постройку уже признано в установленном законом порядке. В этом случае суду следует установить обстоятельства, на основании которых такая постройка не может

⁴³ Определение Верховного Суда РФ от 25.08.2015 N 18-КГ15-118 «О сносе самовольно возведенного объекта капитального строительства» // СПС КонсультантПлюс

быть сохранена, а ранее признанное право подлежит прекращению. Данных о том, что объект нарушает градостроительные, строительные, противопожарные, санитарные либо иные нормы и правила отсутствуют⁴⁴.

Юридическая возможность признания права собственности на самовольную постройку - это не упрощенный механизм легализации постройки, а способ защиты права застройщика, который по какой-то не зависящей от него причине не смог получить разрешение на строительство и (или) ввод объекта в эксплуатацию. В противном случае мы столкнемся с ситуацией «осуществления права в противоречии с его назначением»⁴⁵, что недопустимо. Таким образом, помимо прочего, суд при вынесении решения должен руководствоваться таким принципом гражданского законодательства, как недопустимость злоупотребления правом.

Вышеописанный порядок не должен использоваться в целях упрощения процедуры регистрации прав на объект строительства.

Также ни при каких обстоятельствах право собственности на незаконный объект недвижимости не может быть признано за истцом, если сохранение постройки влечет наступление рисков, перечисленных в последнем абзаце п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса⁴⁶.

Проанализировав имеющуюся судебную практику по делам о признании права собственности на самовольную постройку, полагаю, что обязательному установлению в суде должны подвергаться следующие условия:

а) объект самовольного строительства должен являться недвижимой вещью, то есть полностью соответствовать предусмотренным ст. 130 ГК РФ признакам. Также необходимо учитывать, что положения ст. 222 ГК РФ имеют отношение только к объектам недвижимости, представляющим собой результат проведенных с нарушениями установленного порядка строительных работ;

⁴⁴ Обзор судебной практики Верховного суда РФ №2(2016), Утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016г // Солидарность. - N 19, 17. - 24.05.2017 (извлечение)

⁴⁵ Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. // М. Статут. - 2001. - С. 62.

⁴⁶ Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Самовольное строительство: комментарии, судебная практика, официальные рекомендации / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во М.Ю. Тихомирова. 2015. С. 11.

б) объект незаконного строительства должен подпадать под признаки самовольности, предусмотренные п. 1 ст. 222 ГК РФ;

в) самовольная постройка должна быть индивидуально определена, - такая необходимость существует, с тем, чтобы суд мог максимально точно описать, какие именно постройки являются самовольными (в случае, если имеет место группа объектов недвижимости) и, соответственно, на какие из них признается право собственности в силу ст. 222 ГК РФ;

г) истец должен обладать соответствующими правами на земельный участок, на котором возведена самовольная постройка (право собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования);

д) наличие документов, свидетельствующих о принятии лицом, создавшим самовольную постройку, мер к получению разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию (например, представление отказа органа, уполномоченного выдавать такие разрешения);

е) легализация и, соответственно, оформление объекта самовольной постройки в собственность возможны только при отсутствии угроз жизни, здоровью, правам и свободам других граждан.

Только при наличии всех вышеперечисленных условий возможно вынесение судом решения об оформлении объекта самовольной постройки в собственность.

С 1 сентября 2015 года к перечисленным обязательным условиям добавились еще два. Это условие о том, что права на земельный участок позволяют возвести на нем постройку, и требование, согласно которому такая постройка должна отвечать параметрам, установленным, например, в правилах землепользования и застройки⁴⁷.

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, однако на ее создание были получены

⁴⁷ О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 13.07.2015 N 258-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. N 29 (часть I). ст. 4384.

необходимые разрешения, с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться правообладатель земельного участка. Ответчиком по такому иску является застройщик. В этом случае застройщик имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку⁴⁸.

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка (в городах федерального значения Москве или Санкт-Петербурге - уполномоченный государственный орган городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга).

Признание права собственности на самовольную постройку не свидетельствует о невозможности оспаривания заинтересованным лицом в последующем права собственности на это имущество по иным основаниям.

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. 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.

Кроме того, когда спорный объект расположен в жилом многоквартирном доме необходимо учитывать положения статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от

⁴⁸ Баскакова И.В. Давность владения как исключительное основание для признания права собственности на самовольную постройку // Бюллетень нотариальной практики. 2015. N 4. С. 2 - 7.

28.12.2016) (далее ЖК РФ)⁴⁹, судебная практика при разрешении таких споров является стабильной и единообразной. Так, например, в определении Верховного суда РФ от 23.06.2015 года №24-КГ15-6⁵⁰ по делу по иску Плешковой Е.А. к Управлению архитектуры МО Майкоп о сохранении торгово-офисного помещения в перепланированном и реконструированном состоянии и признании на него права собственности судом было установлено, что проведенная истицей реконструкция нежилого помещения, расположенного в жилом многоквартирном доме изменила параметры площади спорного помещения. Материалы дела не содержат сведений о том, что общим собранием собственников помещений этого жилого дома принималось решение о реконструкции помещения Плешковой Е.А. с увеличением общей площади реконструированного помещения. Разрешение на реконструкцию Плешковой Е.А. не выдавалось, сведений о том, что Плешкова Е.А. обращалась в соответствующий орган местного самоуправления за таким разрешением также не имеется. Кроме того, суд указывает на то, что при разрешении спора в суде первой инстанции не было установлено, допущены ли при проведении самовольной реконструкции нежилого помещения истицы нарушения градостроительных, строительных норм и правил, повлечет ли признание права собственности на такой объект нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц и создает ли угрозу жизни и здоровья граждан. Указанные обстоятельства послужили основанием для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея, которым иск Плешковой Е.А. был удовлетворен.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано за заинтересованным лицом при условии, что постройка является недвижимым имуществом, а, например, не временным сооружением. Осуществление строительства или реконструкции без получения разрешения на строительство определяет факт самовольной постройки. Это влечет серьезные правовые

⁴⁹ Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // СЗ РФ. 03.01.2005 N 1 (часть 1) ст. 14

⁵⁰ Определение Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 24-КГ15-6 // СПС КонсультантПлюс

последствия для лица, осуществившего указанные работы - оно совершает административное правонарушение и несет в связи с этим административную ответственность.

Лица, виновные в самовольном строительстве или реконструкции, несут, в частности, административную ответственность (ст. 9.5 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (далее КоАП РФ)⁵¹, а также обязаны устранить допущенное нарушение путем осуществления за свой счет сноса самовольной постройки или привести объект недвижимости в первоначальное состояние (п. 2 ст. 222 ГК РФ). Цель выдачи и получения разрешения на строительства состоит в первую очередь в обеспечении качества строительства. И его отсутствие на момент начала строительства и в период его осуществления (кроме случаев, прямо установленных ГрК РФ) влечет, во-первых, признание возведенного объекта самовольной постройкой (согласно ст. 222 ГК РФ), а во-вторых, что более важно, создает возможную угрозу безопасной эксплуатации возведенного объекта недвижимости.

За данное нарушение порядка осуществления строительства или реконструкции (осуществление застройщиком действий по строительству объекта без соответствующего разрешения) установлена административная ответственность.

Объектом посягательства правонарушений в данном случае является установленный порядок строительства зданий и сооружений. Санкции за него, предусмотрены ст. 9.5 КоАП РФ. Правонарушения, совершенные при осуществлении строительства без соответствующего разрешения на строительство, а также эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, характеризуются умышленной виной.

Дела об административных правонарушениях рассматриваются должностными лицами органов государственного строительного надзора. Ст.

⁵¹ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 17.04.2017, с изм. от 23.05.2017) // СЗ РФ. 07.01.2002. N 1 (ч. 1). ст. 1.

23.56 КоАП РФ определены органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора. Именно они рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 9.5 КоАП РФ.

2.2. Внесудебный порядок легализации самовольной постройки

Статья 25.3 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ (далее ФЗ «О регистрации»)⁵² устанавливает возможность признания права собственности на отдельные виды самовольных построек в административном порядке. Основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются:

документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;

правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот

⁵² О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Федеральный закон от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ // СЗ РФ. 28.07.1997. N 30. ст. 3594.

земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом о регистрации порядке.

Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке, либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества.

Документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), и содержащими описание такого объекта индивидуального жилищного строительства, являются кадастровый паспорт такого объекта индивидуального жилищного строительства и разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или в случае, если такой объект индивидуального жилищного строительства является объектом незавершенного строительства, разрешение на строительство.

Основное отличие внесудебного порядка оформления прав путем их государственной регистрации состоит в том, что регистрирующий орган, в отличие от судебного, не проверяет факт самовольности строения, регистрируя право собственности исходя из презумпции добросовестности застройщика.

Принятие Федерального закона от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской

Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» было обусловлено необходимостью упростить процедуру государственной регистрации сделок с принадлежащими гражданам объектами недвижимости, на значительную часть которых правоустанавливающие документы отсутствуют либо не соответствуют требованиям действующего законодательства.

ФЗ «О внесении изменений» наряду с другими законодательными актами были внесены изменения и в п. 3 ст. 222 ГК РФ.

В новой редакции п. 3 ст. 222 ГК РФ сказано, что 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, где осуществлена постройка. Таким образом, в новой редакции п. 3 ст. 222 ГК РФ признать право собственности на самовольную постройку возможно не только через суд, но и в ином установленном законом порядке.

В старой редакции п. 3 ст. 222 ГК РФ, действовавшей до вступления в силу ФЗ «О внесении изменений», признать право собственности на самовольную постройку было возможно только в судебном порядке.

Новая редакция п.3 ст.222 ГК РФ сама собой поставила вопрос о том, как должен, и как может осуществляться иной порядок признания права собственности, и кто правомочен признавать право собственности на самовольную постройку, кроме суда. Формулировка «иной порядок» указывает на возможность признания прав граждан на самовольные постройки в административном порядке.

По мнению Д. Ковткова однозначного понимания того, кто правомочен и должен осуществлять иной порядок признания права

собственности (административный порядок), до сих пор нет. Некоторые считают, что правомочны и должны это делать органы местного самоуправления (государственной власти), другие придерживаются мнения, что это могут и должны делать органы Росреестра⁵³.

Если согласиться с мнением, что иным порядком признания права собственности на самовольную постройку является регистрация права в органах регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то возникает вопрос: какие для этого необходимо представить документы и как орган регистрации может проверить и устранить самовольность строения?

Законодательством не определяется состав документов, которые необходимо представить физическому лицу в органы регистрации для оформления прав собственности на вновь возведенный объект. Статья 25 ФЗ «О регистрации» носит рамочный характер и гласит, что право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания, а также право пользования земельным участком для создания данного объекта недвижимости⁵⁴. При этом ни один нормативный акт не содержит четкого перечня документов, которые необходимо представить физическому лицу в органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для легитимации своих вещных прав на вновь созданное недвижимое имущество.

Некоторые ученые и юристы считают, что государственная регистрация самовольной постройки может осуществляться на основании ст. 25.3 ФЗ «О регистрации», регулирующей особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые и созданные объекты недвижимого имущества, и именно

⁵³ Ковтков Д. «Иной» (внесудебный) порядок признания права собственности на самовольную постройку // Право и экономика. - М.: Юрид. Дом «Юстицинформ». 2008. № 12. - С. 29-31

⁵⁴ Плотникова И. Новая постройка: самовольная или нет // ЭЖ-Юрист. 2004. N 41.

определенный ст. 25.3 порядок является тем «иным» установленным законом порядком⁵⁵.

Согласно указанной выше норме основанием для регистрации объекта индивидуального жилищного строительства в органах регистрации являются правоустанавливающие документы на землю, декларация об объекте недвижимости и то, что до 1 января 2010 г. разрешения органа местного самоуправления на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию не требуется, единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта, является технический паспорт на него. Однако данная норма не указывает на необходимость представления документов, подтверждающих, что самовольное строение не нарушает действующие федеральное и региональное законодательство, а также интересы третьих лиц. Если бы необходимость представления таких документов была указана, то органу регистрации пришлось бы эти факты проверять, чего он делать не может и не должен.

Другая, проблема заключается в следующем: основное отличие внесудебного порядка оформления прав путем их государственной регистрации состоит в том, что регистрирующий орган, в отличие от судебного, просто не проверяет факт самовольности постройки⁵⁶, а значит, и факт соответствия постройки законодательству. Проверка факта самовольности находится вне компетенции регистрирующего органа.

Таким образом государственная регистрация права на объект недвижимости сама по себе не может иметь правообразующего характера, так как призвана удостоверить уже существующее правоотношение. Соответственно, невозможно признание права

⁵⁵ Жогов Д.Ю., Малета С.Е. Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки // Право и экономика. 2007. N 3. С. 18 - 20 и др.

⁵⁶ Жогов Д.Ю., Малета С.Е. Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки // Право и экономика. 2007. N 3. С. 18 – 20.

собственности на объект самовольного строительства в смысле ст. 222 ГК РФ посредством его государственной регистрации. Государственная регистрация не может являться основанием возникновения новых правоотношений, она создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом, но никак

Порядок признания права собственности на самовольную постройку через органы местного самоуправления представляется более оправданным и обоснованным, особенно в случаях, если застройщиком и собственником земельного участка является одно лицо. В данном случае возможен и более предпочтительным будет административный порядок признания права собственности на самовольную постройку. Основанием для такого порядка признания права может служить п. 4, внесенный ФЗ «О внесении изменений», Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»⁵⁷, на основании которого до 1 января 2010 г. не требуется получения разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а достаточно только предоставления технического паспорта такого объекта.

Такая позиция соответствует и положениям ст. ст. 263, 266 и 269 ГК РФ, в которых устанавливается, что собственник либо лицо, обладающее вещными правами на земельный участок, вправе возводить и создавать на нем здания, сооружения и другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности. Указанные статьи не предусматривают обязанности получения разрешения на строительство.

⁵⁷ О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1. Ст. 17.

Вопрос об оставлении на месте самовольной постройки в таком случае может решать орган местного самоуправления (государственной власти), как правило, это местная администрация. Именно орган местного самоуправления, согласно п. 20 ст. 14 ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления и ст. 8 ГрК РФ, выдает разрешение на строительство на территории местного самоуправления, а согласно ст. ст. 28, 29 ЗК РФ основанием для строительства является решение о предоставлении земельного участка под строительство, которое принимается органом государственной власти либо органом местного самоуправления. Значит, орган местного самоуправления (государственной власти) может разрешить сохранение самовольно возведенного строения на месте при подтверждении права на земельный участок, а также если признает, что признаки самовольности возможно устранить во внесудебном порядке, строение построено в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, с соблюдением строительных норм и правил⁵⁸, не нарушает интересы третьих лиц и отсутствуют иные причины, препятствующие признанию права собственности на самовольную постройку.

В ситуации, когда отсутствует спор о правах, судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку представляется весьма нелогичным, долговременным, а порой и дорогостоящим. Решение по таким вопросам вполне правомочно принимать и органы местного самоуправления (государственной власти), а данный порядок будет логично завершаться вынесением решения об оставлении объекта индивидуального жилищного строительства на месте с последующей регистрацией на него права собственности в органах регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

⁵⁸ Пиджаков А.Ю. Правовые аспекты самовольной постройки // //Правовые вопросы строительства. -2005. - № 2. - С. 35 – 36.

Необходимо установить четкую процедуру такого порядка признания права собственности на самовольной постройки, закрепить перечень документов, которых будет достаточно для принятия законного и обоснованного решения органом местного самоуправления об оставлении постройки на месте. Такими документами должны быть следующие: правоустанавливающие документы на земельный участок, заключение уполномоченной организации либо строительно-технической экспертизы и органа архитектуры (градостроительства) о возможности сохранения постройки, согласие от заинтересованных лиц, чьи права могут быть нарушены постройкой, что строением не нарушаются их права и интересы. Считаю, что признание и возникновение права собственности на самовольную постройку посредством регистрации самовольного объекта не отвечает природе и смыслу государственной регистрации права, противоречит нормам гражданского законодательства, предъявляемым к легализации такого рода строений, и не может являться тем самым "иным" порядком признания права собственности, в то время как признание права собственности на самовольную постройку через органы местного самоуправления (государственной власти) в большей степени соответствует их полномочиям, действующему законодательству и требованиям, предъявляемым к признанию права собственности на самовольную постройку Гражданским кодексом РФ.

Внесудебный порядок легализации самовольных построек касается только объектов недвижимого имущества, для строительства или реконструкции которых не требуется выдачи разрешения на строительство, а также для объектов индивидуального жилищного строительства, построенных на земельных участках для ИЖС либо для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок).

В настоящее время особенно актуальным становится оформление прав на дом по упрощенной системе (в связи с продлением в феврале

2015 г. Федеральным законом от 28.02.2015 № 20-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»)⁵⁹ срока «дачной амнистии») без предоставления разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Данное упрощение будет действовать до 1 марта 2018 г. Речь идет о регистрации права собственности на самовольную постройку согласно ст. 25.3 ФЗ «О регистрации».

Придание особой значимости такого вида деятельности и отдыха граждан, как садоводство, огородничество и дачное хозяйство, в России обусловлено принятием ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» задачей которого в первую очередь являлось разрешение сложностей инфраструктурной составляющей оборота недвижимости, создание механизма упрощенного порядка оформления прав граждан на земельные участки и иные прочно связанные с ними объекты⁶⁰.

Указанным законом, суть которого определена его названием, были установлены особенности государственной регистрации прав на земельные участки, предоставленные до введения в действие ЗК РФ для садоводства, огородничества и дачного хозяйства, а также на объекты недвижимости, созданные на таких земельных участках (ст. ст. 25.2 и 25.3 ФЗ «О регистрации»). Данный подход в полной мере «унаследовал» и вступивший в силу с 1 января 2017 г. ФЗ «О регистрации».

ФЗ «О регистрации» регулирует порядок государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, а также объектов недвижимости, расположенных на них, в том числе устанавливает порядок проведения

⁵⁹ О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ: Федеральный закон от 28.02.2015 N 20-ФЗ // СЗ РФ. 02.03.2015. N 9. ст. 1195.

⁶⁰ Лашенов А.В. Дачная амнистия: упрощенный порядок оформления прав граждан на недвижимость. Комментарии, постатейные материалы к закону, формы необходимых документов // Москва : Статут. - 2007. - С. 36.

комплексных кадастровых работ в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

Однако по-прежнему главенствующую роль для садоводов, огородников и дачников во всей системе действующего законодательства играет так называемый закон «О дачной амнистии». Им, в частности, установлены формы ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, определен порядок создания некоммерческих товариществ, потребительских кооперативов и некоммерческих партнерств садоводов, огородников и дачников, предусмотрен порядок образования и деятельности органов управления, особенности осуществления права участия (членства), основные принципы взаимодействия с лицами, ведущими садоводство, огородничество и дачное хозяйство в индивидуальном порядке, освещены вопросы организации и застройки территорий объединений⁶¹.

Упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества позволяет оформить права на:

- земельные участки, которые предоставлены гражданам для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;

- объекты недвижимости, построенные на таких земельных участках. Это объекты индивидуального жилищного строительства (жилые дома) и другие объекты недвижимости (хозяйственные постройки, например, бани, сараи).

По дачной амнистии в упрощенном порядке можно зарегистрировать право собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, который создан на земельном участке, предназначенном для такого строительства или для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

⁶¹ Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л. Комментарий к Закону «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (постатейный) // М.: Проспект. 2017. 272 с.

Для регистрации права собственности на индивидуальный жилой или приусадебный дом в территориальное отделение Росреестра нужно представить следующие документы:

- заявление на государственную регистрацию прав;
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства;
- разрешение органа местного самоуправления на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или разрешение на строительство (если такой объект является объектом незавершенного строительства). Указанные документы запрашиваются Росреестром в органе местного самоуправления, если заявитель не представит их самостоятельно.

До 1 марта 2018 г. разрешение на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию предоставлять не требуется, и правоустанавливающий документ на земельный участок является единственным основанием для государственной регистрации прав на такой объект индивидуального жилищного строительства.

Дополнительные документы для регистрации объекта индивидуального жилищного строительства не требуются.

Право собственности гражданина на объекты недвижимого имущества, которые были созданы на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства или дачного хозяйства, а также гаражи и иные объекты недвижимого имущества (например, хозяйственные постройки) регистрируется в том же порядке, что и право собственности на объект индивидуального жилищного строительства. Только вместо кадастрового паспорта в территориальное отделение Росреестра представляется декларация об объекте недвижимого имущества, в которой описывается объект. Бланк декларации можно взять в отделении Росреестра и заполнить самостоятельно.

Документы на государственную регистрацию права собственности на имущество в упрощенном порядке можно представить лично, через

многофункциональный центр (МФЦ), направить через Интернет в электронной форме или по почте.

Для садоводов и дачников сроки действия дачной амнистии не ограничены. Владельцы объектов индивидуального жилищного строительства, если они хотят оформить свои дома без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и разрешения на строительство, должны представить в отделение Росреестра для регистрации права собственности только правоустанавливающий документ на земельный участок до 1 марта 2018 г.

При строительстве дома и других построек на участке не стоит забывать о существовании норм и правил, чтобы в дальнейшем не возникало споров с соседями. В частности, по расстоянию до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- жилого строения (или дома) - 3 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- других построек - 1 м;
- стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- кустарника - 1 м.

При возведении на садовом, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового, дачного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

Что касается индивидуального жилищного строительства усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Высота забора законом регламентирована только для садовых и дачных участков: по строительным нормам высота ограждения не должна превышать 1,5 м.

И так основаниями для регистрации права собственности на дом служат: документ, подтверждающий факт создания объекта недвижимого имущества и содержащий его описание (до 01.03.2018 г. не запрашивается);

правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества.

В силу своего назначения гараж является необходимым атрибутом современной жизни гражданина.

Большей частью вещное право на гараж формируется в рамках участия граждан в соответствующем кооперативе. В соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ член гаражного потребительского кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за гараж, приобретает право собственности на указанное имущество.

В то же время, действующее законодательство (ФЗ «О регистрации») использует также термин «индивидуальное гаражное строительство». Приобретение в собственность физического лица данного сооружения, вне состава формирования имущества кооператива, обусловлено предоставлением земельного участка в установленном порядке.

Построить и оформить гараж проще, чем дом. В соответствии с законом для строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не требуется получение какого-либо разрешения.

Это же правило касается строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.).

В соответствии с п.17 ст. 51 ГрК РФ «выдача разрешения на строительство не требуется в случае: строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства». При этом необходимо определить термин, который используется

для регистрации такого объекта. В действующем Приказе Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» проводится классификация объектов права, которая исключает возможность толкования терминов «гараж» и «хозяйственная постройка» как тождественных. Гараж характеризуется специальными признаками, которые выделяют его из числа других объектов недвижимости и обуславливают предъявление к нему особых повышенных требований (соответствие его местонахождения градостроительным регламентам и правилам застройки). К иным объектам указанный Приказ относит здания вспомогательного использования, которыми могут быть хозяйственная постройка, баня и т.д. Гараж - здание и сооружение, помещение для стоянки (хранения) ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств, может быть как частью жилого дома (встроенно-пристроенные гаражи), так и отдельным строением⁶².

Чтобы узаконить гараж, нужно в территориальный орган Росреестра вместе с заявлением, документами, подтверждающими личность, и документами об оплате госпошлины подать следующие документы-основания:

правоустанавливающий документ на земельный участок;

документ, подтверждающий факт создания объекта недвижимости (гаража) и содержащий его описание. Таким документом является декларация.

⁶² Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 01.11.2016) Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений // СПС КонсультантПлюс

2.3. Порядок сноса самовольной постройки

В соответствии с пунктом 2 ст.222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

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 пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что «самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является, вопреки мнению заявителя, законным владельцем. Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК Российской Федерации четыре признака самовольной постройки и установил в пункте 2 той же статьи последствия, т.е. санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет»⁶³.

Необходимо отметить, что меры гражданско-правовой ответственности предусмотрены также:

- пунктом 1 статьи 24 ФЗ «Об архитектурной деятельности», предусматривающим, что гражданин или юридическое лицо, осуществляющие

⁶³ Определение Конституционного Суда РФ «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» от 03.07.2007 N 595-О-П // Вестник Конституционного Суда РФ. N 6. 2007.

строительство архитектурного объекта без разрешения на строительство (самовольную постройку) или с нарушением утвержденной градостроительной документации, несут ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- статьей 76 ЗК РФ, указывающей на то, что юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками. 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 строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Таким образом, вышеуказанные положения законодательства, предусматривают наступление как имущественной, так и административной ответственности за самовольное строительство.

Гражданское законодательство предусматривает наступление следующих неблагоприятных последствий для лица, осуществившего самовольную постройку:

- невозможность распоряжаться самовольно возведенным строением;
- обязанность застройщика осуществить ее снос;
- привлечение к административной ответственности по ст. 9.5 КоАП РФ.

Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе

обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

Полномочие собственника по беспрепятственному пользованию своим земельным участком существенно ограничивается произвольным расположением на нем чужого строения. При этом часто возникает имущественный конфликт между собственником земельного участка и лицом, намеренным осуществить государственную регистрацию права собственности на построенный им объект недвижимости. В данном случае основным способом защиты прав собственника от самовольного строительства закон признает требование о сносе самовольной постройки.

Правом на предъявление иска о сносе самовольной постройки обладает лицо, которому принадлежит ограниченное вещное право на земельный участок, на котором расположена постройка (субъект права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненно наследуемого владения земельным участком, арендатор), в том числе и потому, что самовольная постройка (даже и возведенная с соблюдением строительных норм и правил) нарушает его права. Нормативным обоснованием данного тезиса является положение ст. 305 ГК РФ, предоставляющее законному владельцу право защищать свое владение имуществом от любых нарушений.

Лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки. Так, например, если с требованиями о сносе самовольной постройки обращается владелец смежного земельного участка, с которым граничит участок, на котором возведена самовольная постройка, судом должны оцениваться представленные истцом доказательства, свидетельствующие о его заинтересованности как смежного землепользователя в заявлении указанного требования, а также доказательства существенного нарушения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве спорного здания.

Иное толкование положений статьи 222 ГК РФ означает отказ в судебной защите нарушенных прав и законных интересов этих лиц.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Согласно п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.03.2012 № 15 «О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе»⁶⁴, арбитражным судам следует иметь в виду, что прокурор вправе обратиться в арбитражный суд, в частности с требованием о ликвидации юридического лица вследствие неоднократного или грубого нарушения этим юридическим лицом исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и на средства индивидуализации, а также с требованием о сносе самовольной постройки в целях защиты публичных интересов (статьи 1253, 222 ГК РФ).

Данная позиция также может быть выведена из положений п. 4 ст. 27 Федерального закона от 17 января 1992 г. № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» (далее ФЗ «О прокуратуре»)⁶⁵, в соответствии с которым 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 пострадавших. Кроме того, согласно п. 3 ст. 35 данного Закона 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.

Так, прокурор обратился в арбитражный суд с иском к акционерному обществу о сносе возведенной ответчиком автозаправочной станции с магазином и моечным узлом как самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ).

⁶⁴ О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе: Постановления Пленума ВАС РФ от 23.03.2012 N 15 // Вестник ВАС РФ. N 5. Май. 2012.

⁶⁵ О прокуратуре Российской Федерации: Федеральный закон от 17 января 1992 г. N 2202-1 // СЗ РФ. 20.11.1995. N 47. ст. 4472.

В обоснование своего требования истец сослался на то, что при строительстве были существенно нарушены строительные нормы и правила, следствием чего может стать обрушение этих объектов. По мнению прокурора, сохранение постройки создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано, поскольку прокурор в силу статьи 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (далее АПК РФ)⁶⁶ не обладает правом на предъявление иска о сносе самовольной постройки.

Указанное решение было отменено судом апелляционной инстанции по следующим основаниям. Согласно п. 4 ст. 27 ФЗ «О прокуратуре», 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 пострадавших. На основании п. 3 ст. 35 ФЗ «О прокуратуре» 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.

Суд апелляционной инстанции указал, что по смыслу данных норм, а также положений статьи 52 АПК РФ последние нельзя рассматривать, как запрет для прокурора заявить в арбитражный суд требование о сносе самовольной постройки в интересах неопределенного круга лиц, в том числе граждан. При ином толковании указанных правовых норм органы прокуратуры будут лишены возможности реализовывать возложенные на них функции, а неопределенный круг лиц, в интересах которых прокурором было заявлено требование, - защиты своих нарушенных прав и законных интересов.

⁶⁶ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ // СЗ РФ. 29.07.2002. N 30. ст. 3012.

Суд апелляционной инстанции также учел, что основанием для предъявления в суд иска о сносе автозаправочной станции явились многочисленные обращения граждан, проживающих рядом со спорным объектом.

В связи с вышеизложенным, суд апелляционной инстанции рассмотрел требование прокурора по существу.

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

При этом лица, правами которых обременен спорный объект, должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика, поскольку судебный акт может повлиять на их права.

По смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки - ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал - юридическое лицо,

получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица - лицо, получившее имущество во владение.

Арбитражный суд Красноярского края в решении по делу № А33-2719/2011 по делу по иску ООО «КРЭК» к администрации города Красноярска о сносе самовольных построек, расположенных на земельном участке, предоставленных распоряжением администрации города Красноярска ООО «КРЭК» для строительства высоковольтной подстанции расположены капитальные и металлические гаражи, владельцы которых не установлены. Суд, с учетом положений ст. 12 ГК РФ регулирующих способы защиты нарушенного права указал на то, что действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права и пресечения действия, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. Для удовлетворения исковых требований ООО «КРЭК» должно представить доказательства, подтверждающие нарушение администрацией города Красноярска прав и законных интересов истца. Судом было установлено, что спор о праве между истцом и ответчиком отсутствует, администрация города Красноярска, как орган осуществляющий исполнительно-распорядительные функции, не является правообладателем имущества, находящегося на предоставленном истцу земельном участке, не производит его строительство и не осуществляет эксплуатацию. Поскольку ответчик не создает истцу препятствия в пользовании арендованным земельным участком, арбитражный суд пришел к выводу, что рассматриваемый иск заявлен к ненадлежащему ответчику⁶⁷.

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

⁶⁷ Решение Арбитражного суда Красноярского края от 01.06.2011 по делу N А33-2719/2011 // СПС КонсультантПлюс

На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется. Наличие такого правила обосновано тем, что предъявление требования о сносе самовольной постройки в данном случае связано не с нарушением гражданского права конкретного лица, а с устранением постоянной угрозы общественным интересам, которую создает сохранение постройки. То есть защищается публичный интерес, а не частный.

Соответственно, разрешение вопроса о возможности применения срока исковой давности в любом случае не обойдется без исследования безопасности постройки⁶⁸. Для анализа этого вопроса необходимы специальные знания, соответственно, велика вероятность назначения судом экспертизы⁶⁹.

Исковая давность не распространяется на требование о сносе самовольной постройки, возведенной без согласия собственника на земельном участке, которым он владеет.

В соответствии с рассматриваемым правилом, если иск заявлен истцом, который считает себя собственником земельного участка, но им не владеет, вопрос о сносе постройки может быть разрешен только при рассмотрении виндикационного иска или после удовлетворения такого иска.

Виндикационный иск представляет собой иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ). То есть в этом случае до разрешения вопроса об освобождении участка от построек земельный участок должен быть истребован из незаконного владения занимающего его лица. На такие требования распространяется общий срок исковой давности.

Если же иск заявлен истцом, которое владеет земельным участком, то требование о сносе постройки следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). Этот

⁶⁸Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 N 13021/12 по делу N А28-5093/2011 // "Вестник ВАС РФ". 2013. N 10.

требование имеет негативный характер, и в силу абз. 5 ст. 208 ГК РФ исковая давность на него не распространяется.

Судьи Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ в одном из судебных актов отметили, что земельный участок, который занят объектом недвижимости, принадлежащим иному лицу на праве собственности, выбывает из владения собственника участка⁷⁰. Аналогичная правовая позиция была изложена и ранее в судебных актах судов Московского округа⁷¹.

Иск о сносе самовольной постройки имеет некоторые схожие положения с негативным, но им не является.

Такой иск является специальным и самостоятельным.⁷²

В одном из споров Арбитражный суд Московского округа, проанализировав рассматриваемый вопрос, пришел к мнению о том, что заявленные исковые требования, основанные на положениях ст. 222 ГК РФ, и заявленные исковые требования, основанные на положениях ст. 304 ГК РФ, имеют различный круг обстоятельств, составляющих предмет доказывания каждого из названных исков⁷³.

В настоящее время администрация города Красноярска систематически выходит в суд с исками о сносе самовольных построек. Так, с прошлого года муниципалитет добивается сноса многоквартирных домов, построенных на участках, не предназначенных для многоэтажного строительства. Под угрозой сноса оказались три дома, построенные среди усадебной застройки района Покровский, в кооперативе «Афганец»: четырехэтажный многоквартирный жилой дом по адресу улица Сахарова, участок 25–1; четырехэтажный дом на

⁷⁰ Определение Верховного Суда РФ от 14.07.2015 по делу N 305-ЭС14-8858, А40-161453/2012 // СПС КонсультантПлюс

⁷¹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.08.2014 N Ф05-7468/2014 по делу N А40-84842/13-150-800; Постановления ФАС Московского округа от 21.02.2014 N Ф05-283/2014 по делу N А40-44199/13 // СПС КонсультантПлюс

⁷² Бакулин А.Ф., Петухова А.В. О негативной природе требования о сносе самовольной постройки // Российский юридический журнал. 2011. N 6. С. 122 - 133.

⁷³ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.01.2015 N Ф05-14421/2014 по делу N А40-64821/13-9-637 // СПС КонсультантПлюс

улице Памяти, участок 31–2, и четырехэтажный жилой дом (один подвальный и три надземных этажа), расположенный на улице Памяти, участок 31–3⁷⁴.

Одним из возможных последствий нововведений в законодательстве предполагается изменение у заинтересованных лиц подхода к началу строительства. Многим собственникам, планирующим строить дом, дешевле будет собрать все предварительные разрешения, разработать отвечающий градостроительным нормам и правилам проект и лишь потом приступить к застройке, чем начинать строить, надеясь затем добиться признания готового объекта в суде.

Изменение существующего исключительно судебного порядка сноса самовольных построек было реализовано посредством дополнения ст. 222 ГК РФ п. 4, предусматривающим возможность органов местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей.

Прежде всего нужно сказать, что снос самовольной постройки - это действие в отношении не постройки, а застройщика. Последним может быть также и приобретатель постройки или иной владелец строения.

Если ответчиком в споре о сносе является владелец строения, соответственно, предметом спора будет владение .

Более важным представляется вопрос о соотношении ст. 222 ГК и ст. ст. 35, 46 Конституции. Как видно из содержания последних, судебной защите подлежат только права и свободы, в том числе право собственности. Есть известное толкование, что поскольку изъятие имущества, например, в рамках уголовного процесса может быть предметом судебного спора, то тем самым наличествуют и конституционные гарантии в виде судебной защиты права собственности. Этот подход, приравнивающий обжалование к исковой защите,

⁷⁴ Картотека сайта Федеральные арбитражные суды Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://kad.arbitr.ru/>

имеет тенденцию (как кажется, сомнительную) к расширительному толкованию. Как бы то ни было, судебной защите подлежит именно право собственности или иное имущественное право. В последнем случае владение вещью основано на праве, производном от воли собственника, и выступает как законное владение (владение арендатора, подрядчика, агента и т.п.).

Именно потому, что владелец самовольного строения не имеет никакого права на строение, он лишен в рамках нашего правопорядка всякой исковой защиты⁷⁵.

Теперь снос самовольной постройки возможен во внесудебном порядке. Такой порядок возможен только в отношении той постройки, которая возведена на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, и если данный участок расположен:

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

В течение семи дней с момента принятия органом местного самоуправления решения о сносе самовольной постройки, орган, принявший такое решение, направляет лицу, осуществившему самовольную постройку, копию данного решения. В решении должен быть указан срок добровольного сноса самовольной постройки, который не может превышать 12 месяцев. Если лицо, которое возвело самовольную постройку неизвестно и не будет установлено органом местного самоуправления, то после принятия решения о сносе такой постройки, информация об этом должна быть опубликована в СМИ. В этом случае снос самовольной постройки может быть осуществлен органом, который выявил такую постройку.

К территориям общего пользования отнесены территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади,

⁷⁵ Скловский К.И. О допустимости "административного сноса" самовольного строения // Закон. 2016. N 6. С. 28 - 34.

улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (п. 12 ст. 1 ГрК РФ).

Что касается понятия "полоса отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения", то его четкого определения в действующем законодательстве нет, но при установлении его содержания можно принимать во внимание определения схожих понятий. Так, под полосой отвода автомобильной дороги имеются в виду земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса (п. 15 ст. 3 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»⁷⁶).

По общему правилу, сформулированному в абз. 2 п. 2 ст. 222 ГК РФ, снос самовольной постройки происходит за счет осуществившего ее лица. Но в случае сноса самовольной постройки во внесудебном порядке данное общее правило не применяется.

В городе Красноярске активно ведётся работа по сносу самовольно построенных объектов. Особенно преуспели на этом направлении в самом крупном районе города – Советском. В этом году здесь уже снесено более 80 незаконных сооружений.⁷⁷

При этом бюджетные средства были затрачены на снос 47-ми сооружений. Остальные убрали сами владельцы, получив предписание администрации Советского района.

В целях оперативного выявления самовольных объектов представители администрации проводят еженедельные рейды. Большую часть незаконных

⁷⁶ Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ : Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ // СЗ РФ. 12.11.2007. N 46. ст. 5553.

⁷⁷ Иванов С. В Красноярске сносят незаконные строения [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.gornovosti.ru/glavnoe/v-krasnoyarske-snosyat-nezakonnyye-stroyeniya84350.htm>

временных сооружений составляют торговые павильоны. Если владелец сооружения известен, ему направляется заказным письмом либо вручается лично уведомление о необходимости освобождения земельного участка. В уведомлении указывается семидневный срок для выполнения владельцем работ по демонтажу объекта, который исчисляется со дня получения уведомления. Если установить владельца временного сооружения сразу не удаётся, администрация района направляет обращение в полицию.

Таким образом, нормы ст. 222 ГК РФ претерпели изменения в части уточнения некоторых формулировок понятия самовольной постройки, ее признаков и условий ее легализации. Одновременно в ст. 222 ГК РФ внесены значительные дополнения, расширяющие в определенных случаях полномочия органов местного самоуправления в отношении самовольных построек и допускающие их снос во внесудебном порядке.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог рассмотрению данной темы, можно сделать следующие выводы:

Правовое регулирование самовольной постройки должно изменяться с учетом того, что самовольная постройка относится к объектам гражданских прав с особым правовым режимом.

Существование института самовольной постройки предопределено тем, что в специальном законодательстве (прежде всего земельном, градостроительном) предъявляются специальные требования к строительной деятельности вообще. Наличие таких требований предполагает последствия самовольного строительства, которые устанавливаются как публичным, так и частным правом. В последнем случае необходимым оказывается разрешить вопрос о собственности на самовольную постройку, установить случаи, когда приобретение прав на самовольную постройку возможно, и определить, когда права собственности на нее не возникает и она подлежит сносу. Именно эту задачу решают нормы о самовольной застройке.

Если прежняя редакция п. 1 ст. 222 ГК РФ позволяла относить к самовольным постройкам такие объекты, как жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, то новая редакция этой нормы уже не делает акцент на том, что самовольная постройка является исключительно недвижимым имуществом. Прежде всего изменения коснулись круга объектов, которые могут признаваться самовольной постройкой. Самовольная постройка — это постройка, создание которой было сопряжено с определенными пороками, перечень которых достаточно конкретизирован по четырем признакам.

Первый признак самовольной постройки — создание ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке. Из содержания ст. 263 и 264 ГК РФ следует, что возводить постройки на земельном участке может либо собственник такого участка, либо лицо, которое получило разрешение

собственника, оформленное соответствующей гражданско-правовой сделкой. Таким образом, этот порок владения самовольной постройкой может устранить: для этого достаточно заключить соответствующий договор с собственником земельного участка.

Второй признак самовольной постройки — создание ее на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта. Статья 263 ГК РФ устанавливает, что собственник земельного участка должен соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила, а также требования об использовании земельного участка в соответствии с его целевым назначением. Если постройка возведена в нарушение конкретного установленного вида разрешенного использования земельного участка, который устанавливается для каждого участка индивидуально в соответствии с правилами целевого использования земли (ст. 7 ЗК РФ), с нарушением правил градостроительного зонирования (ст. 35—40 ГрК РФ, ст. 85 ЗК РФ), то она будет признаваться самовольной.

Самостоятельно изменить вид разрешенного использования земельного участка не получится. Это можно сделать только на основании решения компетентного органа — главы местной администрации с учетом публичных слушаний.

Третий признак — создание постройки без получения на это необходимых разрешений. Так же, как и предыдущий, этот порок может сохраняться при обращении заинтересованного лица в суд о признании права собственности на самовольную постройку. При этом владелец самовольной постройки должен предоставить в суд доказательства, что он принимал меры к получению необходимых разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

Четвертым признаком самовольной постройки является ее создание с нарушением градостроительных норм и правил. Если постройка возведена с нарушением градостроительных норм и правил в редакции, действовавшей на время возведения постройки, это является основанием и для сноса постройки, и

для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку. Основным последствием возведения самовольной постройки продолжает оставаться правило, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Таким образом, самовольная постройка исключается из гражданского оборота.

Анализ норм, регулирующих основания признания права собственности позволяет сделать вывод о том, что приобрести право собственности на самовольную постройку в силу приобретательской давности не получится, так как по смыслу ст. 225, 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательской давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также бесхозяйное имущество.

Определение случаев, при которых возможно приобретение права собственности на самовольную постройку, должно производиться посредством анализа различных по своим свойствам оснований отнесения строительства к самовольному. Исходя из буквального содержания п. 3 ст. 222 ГК РФ законом прямо предусмотрены два способа (порядка) легализации объекта самовольного строительства: судебный и иной (внесудебный) порядок.

Обязательному установлению в суде должны подвергаться следующие условия:

а) объект самовольного строительства должен являться недвижимой вещью, то есть полностью соответствовать предусмотренным ст. 130 ГК РФ признакам.

б) объект незаконного строительства должен подпадать под признаки самовольности, предусмотренные п. 1 ст. 222 ГК РФ;

в) самовольная постройка должна быть индивидуально определена ;

г) истец должен обладать соответствующими правами на земельный участок, на котором возведена самовольная постройка (право собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования);

д) наличие документов, свидетельствующих о принятии лицом, создавшим самовольную постройку, мер к получению разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию (например, представление отказа органа, уполномоченного выдавать такие разрешения);

е) легализация и, соответственно, оформление объекта самовольной постройки в собственность возможны только при отсутствии угроз жизни, здоровью, правам и свободам других граждан.

Статья 25.3 ФЗ «О регистрации» устанавливает возможность признания права собственности на отдельные виды самовольных построек в административном порядке. Внесудебный порядок легализации самовольных построек касается только объектов недвижимого имущества, для строительства или реконструкции которых не требуется выдачи разрешения на строительство, а также для объектов индивидуального жилищного строительства, построенных на земельных участках для ИЖС либо для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок).

Основное отличие внесудебного порядка оформления прав путем их государственной регистрации состоит в том, что регистрирующий орган, регистрируя право собственности исходя из презумпции добросовестности застройщика.

Гражданское законодательство предусматривает наступление следующих неблагоприятных последствий для лица, осуществившего самовольную постройку:

- невозможность распоряжаться самовольно возведенным строением;
- обязанность застройщика осуществить ее снос;

Правом на предъявление иска о сносе самовольной постройки обладает лицо, которому принадлежит ограниченное вещное право на земельный участок, на котором расположена постройка

Пунктом 4 ст. 222 ГК РФ регулируются полномочия органов местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) 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 значения

Развитие института самовольной постройки, условия и порядок ее легализации, последствия самовольного строительства должны четко следовать закону, что позволит возводить такие объекты, которые не нарушат права и интересы третьих лиц, не создадут угрозу их жизни и здоровью, более того, позволят успешно решить стоящие перед строительством задачи. Институт самовольной постройки является тем пробным камнем, которым проверяются состоятельность и цивилизованность любой строительной деятельности, а осторожное, четкое и жесткое отношение правоприменителя к строительству свидетельствует о развитости соответствующего правопорядка.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНО – ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ // СЗ РФ. 29.07.2002. N 30. ст. 3012.
2. ГОСТ 27751-88 Надежность строительных конструкций и оснований. – Введ. 01.07.1988. – Москва : Стандартинформ, 2007. – 20 с.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ // СЗ РФ. 03.01.2005. N 1 (часть 1). - ст. 16.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // СЗ РФ. 05.12.1994. N 32. ст. 3301.
5. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) // Свод законов РСФСР. - т. 2. - С. 7.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) // СЗ РФ. 18.11.2002. N 46. ст. 4532.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // СЗ РФ. 03.01.2005 N 1 (часть 1) ст. 14
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. - 29.10.2001. -N 44. ст. 4147.
9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 17.04.2017, с изм. от 23.05.2017) // СЗ РФ. 07.01.2002. N 1 (ч. 1). ст. 1.
10. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 11.12.2006. N 50. ст. 5278.
11. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1. Ст. 17.

12. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества : Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ (ред. от 22.02.2017) // СЗ РФ. 03.07.2006. N 27. ст. 2881.

13. О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ: Федеральный закон от 28.02.2015 N 20-ФЗ // СЗ РФ. 02.03.2015. N 9. ст. 1195.

14. О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 13.07.2015 N 258-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. N 29 (часть I). ст. 4384.

15. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Федеральный закон от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ // СЗ РФ. 28.07.1997. N 30. ст. 3594.

16. О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе: Постановления Пленума ВАС РФ от 23.03.2012 N 15 // Вестник ВАС РФ. N 5. Май. 2012.

17. О прокуратуре Российской Федерации: Федеральный закон от 17 января 1992 г. N 2202-1 // СЗ РФ. 20.11.1995. N 47. ст. 4472.

18. Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ : Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ // СЗ РФ. 12.11.2007. N 46. ст. 5553.

19. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации : Закон РФ от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 20.11.1995. N 47. ст. 4473.

20. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Закон РФ от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ // СЗ РФ. 06.10.2003. N 40. ст. 3822.

21. Об утверждении Правил выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов

недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения: Постановления Правительства РФ от 10.03.2000 N 221 // СПС Консультант Плюс

22. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 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» // Российская газета. 21.05.2010. N 109.

23. Постановление СНК РСФСР N 390 от 22.05.1940 (ред. от 23.07.1993) «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» // Свод законов РСФСР. - т. № 4. - С. 115.

24. Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР № 2 от 19.03.1975 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. 1975.N 6.

25. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 01.11.2016) Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений // СПС КонсультантПлюс

26. Указ Президиума ВС РСФСР от 12.06.1964 «О порядке введения в действие Гражданского и Гражданского процессуального кодексов РСФСР» // Свод законов РСФСР. - 1988 г. - т. № 2. - С. 11.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

27. Информационное письмо Президиума ВАС РФ Обзора от 09.12.2010 N 143 // «Вестник ВАС РФ». N 2. Февраль. 2011.

28. Обзор судебной практики Верховного суда РФ №2 (2016), Утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016г // Солидарность. - N 19, 17. - 24.05.2017 (извлечение)

29. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень ВС РФ. N 6. 2014.

30. Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N 143 // Вестник ВАС РФ. N 2. февраль. 2011.

31. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 января 2015 года N 18-КГ14-168 // СПС КонсультантПлюс

32. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 января 2015 года N 18-КГ14-168 // СПС КонсультантПлюс

33. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2015 года N 18-КГ14-200 // СПС КонсультантПлюс

34. Определение Верховного Суда РФ от 14.07.2015 по делу N 305-ЭС14-8858, А40-161453/2012 // СПС КонсультантПлюс

35. Определение Верховного Суда РФ от 19.07.2016 N 18-КГ16-61 // СПС Консультант Плюс

36. Определение Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 24-КГ15-6 // СПС КонсультантПлюс

37. Определение Верховного Суда РФ от 25.08.2015 N 18-КГ15-118 «О сносе самовольно возведенного объекта капитального строительства» // СПС КонсультантПлюс

38. Определение Верховного Суда РФ от 25.09.2014 по делу N 306-ЭС14-1218, А65-6880/2013 «О признании права собственности на объект капитального строительства» // СПС КонсультантПлюс

39. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 июня 2014 года N ВАС-2395/14 «О передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс

40. Определение Конституционного Суда РФ «По запросу Сорновского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» от 03.07.2007 N 595-О-П // Вестник Конституционного Суда РФ. N 6. 2007.

41. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации № 18-КГ13-100 от 29.10.2013 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. N 6.

42. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 15.12.2009 № 80-В09-23 // СПС КонсультантПлюс

43. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.08.2014 N Ф05-7468/2014 по делу N А40-84842/13-150-800; Постановления ФАС Московского округа от 21.02.2014 N Ф05-283/2014 по делу N А40-44199/13 // СПС КонсультантПлюс

44. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.01.2015 N Ф05-14421/2014 по делу N А40-64821/13-9-637 // СПС КонсультантПлюс

45. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 N 13021/12 по делу N А28-5093/2011 // "Вестник ВАС РФ". 2013. N 10.

46. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 N 17085/12 по делу N А32-29673/2011 // Вестник ВАС РФ. 2013. N 4.

47. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 18 июня 2013 года № 17630/12 // СПС КонсультантПлюс

48. Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 17 июля 2014 года N 06АП-3529/2014 по делу N А73-15392/2013 // СПС КонсультантПлюс

49. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 01.06.2011 по делу N А33-2719/2011 // СПС КонсультантПлюс

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

50. А.В. Иваненко Теоретические и практические аспекты понимания и легализации самовольной постройки: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук.: 12.00.03 / Иваненко Анна Владиславовна. - Волгоград. 2013. - 196 с.

51. Алексеев А.И. Действие норм о самовольной постройке во времени // Закон. - 2009. - № 7. - С. 195 – 204

52. Бакулин А.Ф., Петухова А.В. О негативной природе требования о сносе самовольной постройки // Российский юридический журнал. 2011. N 6. С. 122 - 133.

53. Баскакова И.В. Давность владения как исключительное основание для признания права собственности на самовольную постройку // Бюллетень нотариальной практики. 2015. N 4. С. 2 - 7.

54. Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л. Комментарий к Закону «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (постатейный) // М.: Проспект. 2017. 272 с.

55. Валеев Р.А. Понятие объекта незавершенного строительства // Цивилист. - 2008. - N 4.

56. Власенко В.А. Судебные решения о самовольной постройке // Общество и право. - №2(29). - 2010. – С 267-272.

57. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. // М. Статут. - 2001. - С. 62.

58. Гумилевская О.В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.03 / Гумилевская Оксана Владимировна. - Краснодар. 2008. - 10 с.

59. Ерофеева А.А. Проблемы правового статуса самовольной постройки // Юрист. - 2010. - N 1. - С.43 – 46 .

60. Жогов Д.Ю., Малета С.Е. Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки // Право и экономика. 2007. N 3. С. 18 - 20 и др.

61. Иваненко А.В. К вопросу об основаниях приобретения права собственности // Российская юстиция. - 2014. - N 4. - С. 6 - 8.

62. Иванов С. В Красноярске сносят незаконные строения [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.gornovosti.ru/glavnoe/v-krasnoyarske-snosyat-nezakonnyye-stroyenia84350.htm>

63. Картотека сайта Федеральные арбитражные суды Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://kad.arbitr.ru/>

64. Ковтков Д. «Иной» (внесудебный) порядок признания права собственности на самовольную постройку // Право и экономика. - М.: Юрид. Дом «Юстицинформ». 2008. № 12. - С. 29-31

65. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС КонсультантПлюс

66. Лашенов А.В. Дачная амнистия: упрощенный порядок оформления прав граждан на недвижимость. Комментарии, постатейные материалы к закону, формы необходимых документов // Москва : Статут. - 2007. - С. 36.

67. Пиджаков А.Ю. Правовые аспекты самовольной постройки // Правовые вопросы строительства. -2005. - № 2. - С. 35 – 36.

68. Плотникова И. Новая постройка: самовольная или нет // ЭЖ-Юрист. 2004. N 41.

69. Савина А.В. Правовой режим самовольной постройки: Автореф. дис. канд. юрид. наук.: 12.00.08 / Савина Анна Владимировна. – Самара. 2010. – 194 с.
70. Селиванов В.В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление // Отечество. - 2011. - С. 176.
71. Скловский К.И. О допустимости "административного сноса" самовольного строения // Закон. 2016. N 6. С. 28 - 34.
72. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – 5-е изд., перераб. – М.: Статут. 2010. – 893 с.
73. Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Самовольное строительство: комментарии, судебная практика, официальные рекомендации / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Издательство Тихомирова М.Ю. - 2015. – С. 80.
74. Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Самовольное строительство: комментарии, судебная практика, официальные рекомендации / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во М.Ю. Тихомирова. 2015. С. 11.
75. Чалова А.С. Самовольная постройка: вопросы, решаемые строительно-технической экспертизой // Эксперт-криминалист. - 2010. - N 1. – С. 8 — 11.