

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение

высшего образования

«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический институт

Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

И.о. заведующий кафедрой

В.П. Богданов  
подпись инициалы, фамилия

« 19 » 06 20 17 г.

### ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

Правовое регулирование самовольной постройки

тема

40.03.01 Юриспруденция

код – наименование направления

Руководитель

16.06.17  
подпись, дата

доцент, к.ю.н.  
должность, ученая степень

С.Я. Сорокина  
инициалы, фамилия

Выпускник

06.06.17  
подпись, дата

А.К. Крысенко  
инициалы, фамилия

Красноярск 2017

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
Глава 1. Самовольная постройка: общая характеристика .....	7
1.1. Понятие и признаки самовольной постройки .....	7
1.2. Объекты самовольного строительства.....	21
Глава 2. Последствия возведения самовольной постройки .....	30
2.1. Снос самовольной постройки .....	30
2.2. Приобретение права собственности на самовольную постройку .....	44
Заключение .....	60
Список использованных источников .....	64

## ВВЕДЕНИЕ

Проблема возведения самовольных построек на сегодняшний день достаточно актуальна, ввиду того, что возведение многих объектов недвижимости осуществляется вопреки требованиям закона. Каждый владелец такой постройки понимает, что введение ее в хозяйственный оборот возможно только с помощью оформления своих прав на имущество. Государство, в свою очередь, в последнее время принимает активные меры, направленные на снос самовольных построек, так как сохранение таких построек может привести к негативным последствиям, а именно: такие постройки могут угрожать жизни и здоровью людей, провоцировать различные конфликты, а также могут нарушать экономическое развитие.

В последнее время нередко происходит массовый снос самовольных построек, как раз ввиду того, что их сохранение нарушает экономическое развитие отдельных населенных пунктов. Например, это связано с тем, что в крупных городах всегда стоит вопрос, который касается осуществления строительства дополнительных объектов недвижимости, и возникает необходимость в поиске земель, на которых можно осуществлять застройку. В итоге обнаруживается, что такие земли заняты объектами самовольного строительства, которые впоследствии должны быть снесены. На совершение действий по сносу требуется определенное время, вследствие чего, строительство на земельном участке, где расположена самовольная постройка, откладывается.

Институт самовольного строительства получил свое закрепление в Гражданском кодексе Российской Федерации<sup>1</sup> (далее – ГК РФ), в частности, такие отношения регламентируются ст. 222 ГК РФ.

Исходя из самого понятия самовольной постройки, следует, что такие постройки возводятся самостоятельно и по своей воле, с нарушениями положений законодательства.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации: В 4 ч. Ч. 1: федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – ст. 3301.

Особенности данного института проявляются в том, что последствия возведения самовольной постройки противоречивы. С одной стороны, отражается отрицательное отношение к самовольной постройке, ввиду того, что такая постройка возведена с нарушением требований законодательства и закрепляется обязанность застройщика произвести ее снос. С другой стороны, законом предусматривается возможность легализации самовольной постройки при соблюдении определенных условий, и введение ее в гражданский оборот.

Выбор темы является значимым и актуальным, так как на практике складывается множество ситуаций, связанных как со сносом, так и с легализацией самовольных построек. Правовое регулирование отношений, связанных с самовольным строительством, требует дальнейшего совершенствования, поскольку важно при решении вопроса о судьбе самовольной постройки соблюсти интересы всех участников правоотношений.

Теоретическую основу данной работы составили труды В. А. Алексеева, Ю. А. Свирина, К. И. Скловского, Н. Б. Щербакова, М. Ю. Тихомирова, А. В. Савиной, А. В. Демкиной, А. В. Зарубина, С. В. Потапенко и др.

Целью данной работы является выяснение правовой природы самовольной постройки и определение механизмов её правового регулирования. Из поставленной цели вытекают следующие задачи:

- а) проанализировать различные подходы к понятию самовольной постройки;
- б) выделить признаки самовольной постройки;
- в) определить, какие объекты могут быть признаны самовольной постройкой;
- г) проанализировать правовые последствия самовольного строительства;

д) рассмотреть судебный и иной установленный законом порядок признания права собственности на объект самовольного строительства;

е) изучить судебную практику, связанную с вопросами самовольного строительства, а также основные научные подходы.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с осуществлением самовольного строительства, определяющие правовой режим самовольной постройки и его правовые последствия.

Предметом данной работы являются нормы законодательства, регламентирующие отношения, связанные с возведением самовольной постройки, а также, соответствующая судебная практика и теоретические источники.

Методологическую основу работы составляют такие общепризнанные методы как: синтез, сравнительный анализ, формально-юридический, функциональный, формально-логический, системный, диалектический и метод изучения и обобщения судебной практики

Структура работы обусловлена целью, задачами, объектом и предметом данного исследования. Работа состоит из введения, двух глав, четырех параграфов и заключения.

Введение раскрывает актуальность, определяет объект, цель и задачи исследования, актуальность и практическую значимость рассматриваемой темы.

В первой главе анализируется понятие самовольной постройки, раскрываются присущие ей признаки, а также, приводится сравнение понятий самовольной постройки, отраженных в действующей редакции ГК РФ и в редакции до внесения изменений в ст. 222 ГК РФ. Далее рассматривается вопрос о том, что следует относить к объектам самовольного строительства, и о возможности признания в качестве самовольной постройки объектов незавершенного строительства, реконструкции, переустройства и перепланировки.

Во второй главе рассматриваются правовые последствия самовольного строительства. Уделяется внимание порядку сноса самовольной постройки, решается вопрос о том, кто вправе обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки и кто является ответчиком по такому иску.

Ст. 222 ГК РФ закрепила возможность принятия решения о сносе самовольной постройки в административном порядке, соответственно в первом параграфе произведен анализ оснований, а также субъектов и порядка принятия такого решения. Второй параграф включает основные положения, касающиеся признания права собственности на самовольную постройку. Рассматривается один из наиболее сложных в практическом плане вопрос о внесудебном порядке признания права собственности на самовольную постройку.

В заключении подводятся итоги исследования, формулируются окончательные выводы.

## **Глава 1. Самовольная постройка: общая характеристика**

### **1.1. Понятие и признаки самовольной постройки**

В 2015 году положения статьи, касающиеся самовольной постройки, претерпели изменения, в частности, было изменено легальное определение самовольной постройки, которое закреплено в ст. 222 ГК РФ. В соответствии с ч. 1 ст. 222 ГК РФ 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.

Стоит отметить, что понятие самовольной постройки помимо ГК РФ закрепляется и в других нормативно-правовых актах. Так, в законе «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», а именно, в ст. ст. 24, 25 закреплено, что самовольной постройкой является строительство архитектурного объекта без разрешения на строительство. В свою очередь, под архитектурным объектом следует понимать здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объекты благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданные на основе архитектурного проекта.<sup>2</sup>

В п. 1 приложения 3 Приказа Минземстроя РФ № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» закреплено, что самовольная постройка – это здание, сооружение 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

---

<sup>2</sup> Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) // Собрание законодательства РФ. – 20.11.1995. – № 47. – ст. 4473.

существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Самовольной постройкой также признаются осуществленные без соответствующего разрешения: реконструкция жилых домов (частей домов); переоборудование правомерно возведенных нежилых зданий в жилые и наоборот; возведение нового здания при наличии разрешения на капитальный ремонт старого; возведение дополнительных зданий.<sup>3</sup>

Нетрудно заметить, что приведенные понятия несколько отличаются между собой. Закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» включает более широкий круг объектов (объекты благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства), однако предусматривает только один из имеющихся в ГК РФ признаков самовольности – отсутствие разрешения. Приказ Минземстроя содержит более широкий перечень признаков самовольности, причем некоторые из них не встречаются в других нормативно-правовых актах (например, реконструкция и переоборудование).

Стоит отметить, что ст. 222 ГК РФ также закрепляет целый ряд признаков, при наличии которых постройка может быть признана самовольной. Можно выделить следующие признаки самовольной постройки:

- а) возведение, создание постройки на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
- б) возведение, создание постройки на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта;
- в) возведение, создание постройки без получения на это необходимых разрешений;

---

<sup>3</sup> Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс] : Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 (ред. от 04.09.2000) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.



г) возведение, создание постройки с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Для того чтобы постройку признать самовольной достаточно любого из перечисленных выше четырех признаков.

До внесения изменений в ст. 222 ГК РФ признаки самовольной постройки были сформулированы иначе:

а) создание постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;

б) создание постройки без получения на это необходимых разрешений;

в) создание постройки с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Законодатель внес коррективы в признаки самовольной постройки, с целью обеспечения наиболее эффективного регулирования исследуемых отношений.

Первый признак самовольной постройки – это возведение, создание постройки на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке.

Возведение, сохранение самовольной постройки, может нарушать права и законные интересы других лиц. В литературе указывается, что под осуществлением строительства на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, следует понимать строительство «на чужом земельном участке».<sup>4</sup>

Указанный признак самовольной постройки вытекает из положений ст. ст. 263, 264 ГК РФ. Правом на возведение постройки на земельном участке обладает его собственник, помимо этого за собственником закреплено право – разрешать строительство на своем участке иным лицам. Такие лица,

---

<sup>4</sup> Демкина, А. В. Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве / А. В. Демкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 8. – С. 10.

реализуя свои права владения и пользования земельным участком, обязаны соблюдать требования законодательства и договора, заключенного с собственником.

Необходимо отметить, что еще до внесения изменений в ст. 222 ГК РФ, судебная практика шла по пути невозможности признания права собственности на объект недвижимости, который располагается на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке.

Так, по одному из дел истец обратилась в суд с иском к районной администрации о признании права собственности на хозяйственную постройку. Однако при разрешении спора судебными инстанциями установлено, что земельный участок, на котором расположена спорная хозяйственная постройка, находится в государственной собственности. Истцу указанный участок на каком-либо вещном праве не предоставлялся. Ввиду этого обстоятельства суд отказал в признании права собственности на спорную постройку.<sup>5</sup>

Следует обратить внимание, что лицо, возведшее самовольную постройку на земельном участке без дозволения собственника, имеет возможность устранить этот недостаток, путем оформления своих прав на земельный участок, заключив соответствующий договор с собственником земельного участка.

На основании вышеизложенного можно прийти к выводу, что при возведении на земельном участке постройки, определяющее значение имеет разрешение собственника, в случае неполучения разрешения такая постройка будет признана самовольной.

Второй признак самовольной постройки – возведение, создание постройки на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта.

---

<sup>5</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

В ст. 263 ГК РФ закреплено, что собственник при осуществлении строительства на своем земельном участке обязан соблюдать требования о целевом назначении земельного участка.

Для того чтобы раскрыть содержание указанного признака нужно обратиться к анализу нормативно-правовых актов, устанавливающих виды разрешенного использования земельного участка, а также к судебной практике.

А. В. Зарубин в своей работе указывает на то, что ст. 222 ГК РФ корреспондирует с пп. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, в соответствии с которым земельное законодательство основывается на принципе деления земель по целевому назначению на категории; правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.<sup>6</sup>

В п. 1 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации<sup>7</sup> (далее – ЗК РФ) земли подразделены на семь категорий по целевому назначению, а в п. 2 ст. 7 ЗК РФ закреплено, что земли, указанные в п. 1 названной статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением и разрешенным использованием в соответствии с зонированием территорий.

В свою очередь, зонирование территорий регламентируется Градостроительным кодексом РФ (далее – ГрК РФ), в п. 6 ст. 1 ГрК РФ закреплено, что следует понимать под градостроительным зонированием. Градостроительным зонированием является - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и

---

<sup>6</sup> Зарубин, А. В. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимое имущество : науч.-практич. пособие по применению гражданского законодательства / А. В. Зарубин, Н. С. Потапенко, С. В. Потапенко ; под общ. ред. В. Н. Соловьева. – М. : Юрайт, 2012. – С. 141.

<sup>7</sup> Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – № 44. – ст. 4147.

установления градостроительных регламентов.<sup>8</sup> Градостроительные регламенты принимаются с целью определения правового режима земельных участков. Согласно п. 1 ч. 6 ст. 30 ГрК виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в градостроительном регламенте.

Из положений ГрК РФ следует, что на основании градостроительного регламента можно использовать земельные участки в соответствии с любым видом разрешенного использования и соответствующим целевым назначением, градостроительные регламенты обязательны для исполнения.

Содержание указанного признака самовольной постройки нашло отражение в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014 г.

В указанном Обзоре закреплено, что постройка будет считаться созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, если она возведена с нарушением правил целевого использования земли (ст. 7 ЗК РФ) либо вопреки правилам градостроительного зонирования (ст. ст. 35 - 40 ГрК РФ, ст. 85 ЗК РФ). Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).<sup>9</sup>

Возведение постройки вопреки требованиям ЗК РФ, ГрК РФ, влечет за собой признание такой постройки самовольной. Данный вывод был неоднократно подтвержден Верховным Судом РФ. Например, в одном из

---

<sup>8</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – ст. 16.

<sup>9</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

определений Верховного Суда РФ отражено: судом установлено, что спорная постройка расположена на земельном участке, относящемся к землям населенного пункта с разрешенным использованием - для строительства мало- и среднеэтажных жилых домов с количеством этажей не более пяти. На земельном участке был возведен многоквартирный жилой дом, который состоит из семи этажей, однако, ответчик обращался за получением разрешения на строительство трехэтажного многоквартирного жилого дома. Сведения об обращении ответчика за получением разрешения на строительство семиэтажного многоквартирного жилого дома – отсутствуют. Суд указал, что несоответствие возведенного ответчиком строения разрешенному использованию земельного участка (мало- и среднеэтажное строительство жилых домов), влечет невозможность признания права собственности на самовольно возведенное строение в судебном порядке.<sup>10</sup>

Подобная позиция Верховного Суда РФ не единична, так в одном из определений суд пришел к выводу, что несоответствие возведенного ответчиком строения целевому назначению земельного участка, на котором оно расположено, является достаточным основанием для признания постройки самовольной и для возложения на лицо, осуществившее эту постройку, обязанности ее снести. По данному делу было установлено, что вид разрешенного использования земельного участка – индивидуальное жилищное строительство, а ответчиком был возведен пятиэтажный многоквартирный жилой дом.<sup>11</sup>

Соответственно из приведенных положений законодательства и складывающейся судебной практики, следует, что для признания постройки законной разрешения на строительство не достаточно. В зависимости от характеристик земельного участка, разрешение предусматривает строительство объекта отвечающего определенным требованиям (этажность,

---

<sup>10</sup> Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 13.01.2015 № 18-КГ14-168 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>11</sup> Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 09.06.2015 № 18-КГ15-65 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

предназначение и др.), поэтому совершенно справедливо относить нарушения указанных требований к признакам самовольной постройки.

Третьим признаком самовольной постройки является - возведение, создание постройки без получения на это необходимых разрешений. Указанный признак самовольной постройки, по сравнению с другими, не претерпел изменений, в действующей редакции отражен в том же виде, что и до внесения изменений в ст. 222 ГК РФ.

Для того чтобы разобраться, что представляют собой необходимые разрешения для возведения, создания постройки, еще раз нужно обратиться к нормам ГрК. Под такими разрешениями следует понимать разрешения на строительство.

В соответствии с п. 1 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного регламента, проекта планировки территории и проекта межевания территории (в случае строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом) или требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (при строительстве, реконструкции линейного объекта), а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

На основании положений закона можно сделать вывод о том, что для строительства какого-либо объекта, лицо осуществляющее строительство, должно получить на это разрешение. Основанием для получения такого разрешения является заявление с приложенными к нему документами,

перечень которых предусмотрен ГрК РФ. Заявление и приложенные к нему документы представляются в соответствующий орган.

По общему правилу, органом, выдающим разрешение на строительство, является орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. В г. Красноярске функцию по выдаче разрешения на строительство выполняет Департамент градостроительства администрации г. Красноярска. Кроме того, в определенных случаях разрешение на строительство выдают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта РФ или органы местного самоуправления муниципального района, государственные корпорации.

В ч. 17 ст. 51 ГрК РФ предусмотрены случаи, когда получение разрешения на строительство не требуется, такими случаями являются:

- а) строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительство на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- б) строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- в) строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- г) капитальный ремонт объектов капитального строительства и др.

В литературе мнения авторов по поводу указанного признака самовольной постройки расходятся. Л. К. Тенякова указывает, что, по сути, разрешение на строительство является единственным основанием для осуществления строительства.<sup>12</sup> То есть, согласно приведенному мнению, получение разрешения для осуществления строительства – это неотъемлемая составляющая, которая должна обязательно присутствовать, для того чтобы можно было возвести какой-либо объект строительства. Вместе с тем, как

---

<sup>12</sup> Тенякова, Л. К. Этапы (стадии) строительной деятельности как объекты государственного регулирования / Л. К. Тенякова // Финансовое право. – 2007. – № 6. – С. 38.

было указано выше, для целого ряда объектов строительства не предусмотрено обязательное получение разрешений, в связи с чем выводы Л. К. Теняковой вызывают сомнения. Стоит отметить, что многие авторы, придерживаясь противоположной позиции, относят получение разрешения на строительство к факультативным признакам самовольной постройки.<sup>13</sup>

В п. 26 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ №10/22 (далее – Постановление № 10/22) содержится положение о том, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.<sup>14</sup>

Данный вывод подтверждает вторую точку зрения о том, что наличие рассматриваемого признака самовольной постройки само по себе еще не означает, что постройка должна быть признана самовольной. Однако, опираясь на положения законодательства, нельзя ставить под сомнение необходимость наличия разрешения на строительство.

Как указывают высшие судебные инстанции, в случае отсутствия разрешения на строительство, суд должен установить, были ли приняты лицом, создавшим самовольную постройку, 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.<sup>15</sup>

В литературе также встречается мнение, о необходимости проверки наличия документов, свидетельствующих о принятии мер к легализации самовольной постройки.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Рождественский, С. Н. О возможности включения в наследственную массу «самовольных построек» / С. Н. Рождественский // Бюллетень нотариальной практики. – 2003. – № 4. – С. 3.

<sup>14</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Пост. Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 / Российская газета. – 21.05.2010. – № 109; ред. от 23.06.2015.

<sup>15</sup> Там же.

<sup>16</sup> Демкина, А. В. Указ. соч. С. 11.



Следовательно, при возникновении данного спора, суд, должен учитывать, во-первых, обязательность получения разрешения на строительство, так как отсутствие разрешения на строительство построек, указанных в ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, не свидетельствует о их самовольности. Во-вторых, в случаях, когда разрешение является обязательным, необходимо выяснить, принимались ли лицом меры к её легализации, поскольку принятие таких мер также не позволяет признать постройку самовольной.

Четвертым признаком самовольной постройки является – возведение, создание постройки с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Рассматривающие данный признак авторы указывают на то, что в соответствии со ст. ст. 222 и 263 ГК РФ неременным условием осуществления прав на застройку является соблюдение градостроительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (п. 2. ст. 260 ГК РФ).<sup>17</sup> То есть здесь уже не идет речь об обязательном получении разрешения, а в качестве главного условия используется соблюдение предусмотренного законом порядка. На наш взгляд данный признак является более универсальным, но при этом он недостаточно конкретен и позволяет достаточно широко толковать встречающиеся в законе формулировки, кроме того, должен учитываться характер нарушений и их последствия, что подтверждает официальное толкование, данное высшими судами Российской Федерации (суд должен выяснять, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан<sup>18</sup>).

Рассматриваемый признак содержался и в предыдущей редакции ст. 222 ГК РФ, однако, в ней было закреплено, что нарушение градостроительных и строительных норм и правил должно быть

---

<sup>17</sup> Волков, Г. А. Принципы земельного права России / Г. А. Волков. – М. : Городец, 2005. – С. 113.

<sup>18</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 26).

«существенным». В новой редакции критерий существенности нарушения отсутствует.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством под существенными нарушениями понимаются неустраняемые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.<sup>19</sup>

В Бюллетене судебной практики Омского областного суда к существенным нарушениям градостроительных и строительных норм и правил относят нарушения, которые ведут к снижению прочности, устойчивости или надежности постройки, также это могут быть нарушения, которые выражены в несоблюдении планировки застройки населенного пункта, осуществлении надстроек, ухудшающих внешний вид здания, и т.п.<sup>20</sup>

Получается, что в результате внесения изменений в ст. 222 ГК РФ признание объекта самовольным может быть основано на любом нарушении градостроительных и строительных норм и правил. Однако в литературе указывается, что несмотря на отсутствие в содержании нового понятия самовольной постройки «существенности нарушений», сложившаяся судебная практика показывает, что основанием принятия решений о сносе самовольных построек является именно существенное (а не незначительное) нарушение градостроительных и строительных норм и правил.<sup>21</sup>

По нашему мнению исключение из ст. 222 ГК РФ правила о том, что нарушение градостроительных и строительных норм и правил должно быть существенным, следует рассматривать как негативное изменение, и обратить внимание законодателя на то, что необходимо вернуть указание о «существенности нарушений».

---

<sup>19</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

<sup>20</sup> Бюллетень судебной практики Омского областного суда [Электронный ресурс] : под ред. зам. Председателя Омского областного суда Е. С. Светенко. – 2008. – № 4 (37). – Режим доступа: <http://www.resheniya-sudov.ru/2009/81074>.

<sup>21</sup> Демкина, А. В. Указ. соч. С. 11.

Как следует из положений закона, собственник при осуществлении строительства на своем земельном участке обязан соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила (ст. 263 ГК РФ).

Градостроительные нормы и правила определяются в соответствии с ГрК РФ и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.<sup>22</sup>

Строительные нормы и правила (далее – СНиП) утверждаются соответствующим федеральным органом в области строительства, например, Министерство регионального развития РФ утвердило своим приказом от 30.12.2010 г. СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».

При разрешении спора, связанного с самовольным строительством, суд должен применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей на время возведения самовольной постройки.<sup>23</sup> СНиПы не содержат властных волеизъявлений и поэтому не являются нормативно – правовыми актами. Данный вывод нашел свое подтверждение в судебной практике.

Так, в одном из определений Верховного Суда РФ указано, что в принятии к рассмотрению заявления о признании недействительными строительных норм и правил "Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений" (СНиП 02.07.01-89), отказано, поскольку оспариваемый правовой акт не является нормативным, и заявленное требование неподсудно Верховному Суду РФ.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Тихомирова, Л. В. Самовольная постройка: комментарии, официальные разъяснения, судебная практика / Л. В. Тихомирова, М. Ю. Тихомиров ; под общ. ред. М. Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2010. – С. 7.

<sup>23</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

<sup>24</sup> Определение Верховного Суда [Электронный ресурс] : от 16.11.2000 № ГКПИ2000-1356 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Также по другому делу заявитель обратился в Верховный Суд РФ с заявлением о признании недействующим п. 2.2 СНиП 2.02.01-83 "Основания зданий и сооружений". Судом было возвращено заявление, ввиду того, что оспариваемые заявителем СНиПы не могут считаться нормативным правовым актом, поскольку устанавливают не правовые, а технические нормы.<sup>25</sup>

Следует согласиться с подходом Верховного Суда РФ и признать СНиПы техническим документом, поскольку в них содержатся технические нормы.

Технические нормы – это правила наиболее целесообразного общения людей с предметами природы, орудиями труда, различными техническими средствами. Назначение технических норм состоит в правильном использовании сил природы, техники наиболее экономичным и экологически безвредным способом.<sup>26</sup>

В Приказе Министерства Юстиции РФ прямо указано, что СНиПы относятся к техническим актам и не подлежат представлению на государственную регистрацию.<sup>27</sup> Как мы знаем, для признания акта нормативно-правовым необходимо не только наличие в нем правовых норм, но и соблюдение порядка его принятия, регистрации, правил введения и опубликования, СНиПы, в свою очередь, не проходят все указанные процедуры.

Ст. 54 ГрК РФ содержит правила об осуществлении надзора за соблюдением градостроительных и строительных норм и правил. Государственный строительный надзор осуществляется при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства. Предметом такого

---

<sup>25</sup> Определение Верховного Суда [Электронный ресурс] : от 28.11.2005 № ГКПИ05-1440 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>26</sup> Панова, И. В. О нормативном правовом акте / И. В. Панова // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2009. – № 6. – С. 60.

<sup>27</sup> Об утверждении Разъяснений о применении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации: Приказ Минюста РФ № 88 от 04.05.2007 (ред. от 26.05.2009) // Российская газета. – 24.05.2007. – № 108.

надзора является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации.

Итак, проведя анализ признаков самовольной постройки, можно прийти к выводу, что для признания постройки самовольной, необходимо наличие любого из четырех рассмотренных признаков или всей совокупности четырех признаков. Данный вывод подтверждается в одном из решений Верховного Суда РФ, в котором суд, после цитирования ст. 222 ГК РФ, приходит к выводу, что исходя из положений изложенной правовой нормы для признания постройки самовольной необходимо установление хотя бы одного из перечисленных признаков такой постройки.<sup>28</sup> Упомянутые суждения получили свое подтверждение и в других примерах судебной практики.<sup>29</sup> Необходимо отметить, что схожие доводы можно встретить и в решениях Конституционного Суда РФ.<sup>30</sup>

## 1.2. Объекты самовольного строительства

При изучении института самовольной постройки очень важно уделить внимание вопросу о том, какие объекты можно считать самовольной постройкой. Ст. 222 ГК РФ претерпела изменения не только в части признаков самовольной постройки, но и в части объектов самовольного строительства, в результате чего, из-за изменения формулировки возникают вопросы, что следует относить к объектам самовольного строительства.

---

<sup>28</sup> Определение Верховного Суда [Электронный ресурс] : от 25.03.2014 № 4-КГ13-38 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

<sup>29</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 10.04.2009 № ВАС-2167/09 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Постановление ФАС Волго-Вятского округа [Электронный ресурс] : от 05.10.2010 № А82-1005/2008. – Режим доступа: <http://www.sejchas.ru/volgo-vyat/1136>.

Постановление ФАС Волго-Вятского округа [Электронный ресурс] : от 21.04.2008 № А31-3004/2007-21 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

<sup>30</sup> Определение Конституционного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 03.07.2007 № 595-О-П // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

До внесения изменений в ст. 222 ГК РФ формулировка была следующей: «самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество». В действующей редакции указанной статьи содержится иная формулировка: «самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение», что осталось неизменным, так это то, что самовольная постройка является сооружением или другим строением, при этом законодатель исключил из статьи термин «иное недвижимое имущество», и, получается, что раз данный термин отсутствует в ныне действующей редакции ст. 222 ГК РФ, то самовольной постройкой можно считать объект, который не отвечает признакам недвижимости?!

В ст. 130 ГК РФ прямо отнесены к недвижимым вещам здания и сооружения, другое строение также можно отнести к недвижимости, так как все эти объекты отвечают признакам недвижимого имущества. Также, указанная статья относит к недвижимым вещам земельные участки, а земельные участки постройкой не назовешь. Земельные участки – это то, на чем возводится постройка, возможно исходя из этого, законодатель отказался от формулировки «иное недвижимое имущество».

Однако в литературе встречается мнение о том, что некоторые земельные участки можно признать самовольной постройкой, такая позиция хотя не в полной мере согласуется с буквальным значением терминов «земельный участок» и «постройка», однако необходимо учитывать возможность искусственного создания земельных участков.

Под искусственным земельным участком понимается сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.<sup>31</sup> В. А. Алексеев, анализируя определение

---

<sup>31</sup> Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты

искусственного земельного участка, приходит к выводу, что такие участки обладают двойственной природой.<sup>32</sup> Действительно, в законе прямо указано, что искусственный земельный участок является сооружением, в то же время, после ввода в эксплуатацию такое сооружение будет считаться земельным участком. В таком случае, совершенно обоснован подход о возможности признания искусственного земельного участка, в качестве исключения, самовольной постройкой.

По вопросу о том, какие объекты можно считать самовольной постройкой, высшие судебные инстанции устанавливают, что положения ст. 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом.<sup>33</sup> Таким образом, исключение из ст. 222 ГК РФ определения «иное недвижимое имущество», вовсе не означает, что на сегодняшний день объектом самовольного строительства можно считать объекты, которые не обладают признаками недвижимости.

А. В. Демкина говорит о том, что использование термина «недвижимое имущество» для определения самовольной постройки не совсем обоснованно с научной точки зрения, поскольку недвижимое имущество – это объект гражданского права, а самовольная постройка с точки зрения объектов гражданского права – это набор движимого имущества, и превратиться в недвижимое имущество оно может только при легализации самовольной постройки. Вероятно, именно это послужило поводом к тому, что законодатель отказался от использования понятия «недвижимое имущество» в определении самовольной постройки.<sup>34</sup>

---

Российской Федерации: федер. закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. – 25.07.2011. – № 30 (ч. 1). – ст. 4594.

<sup>32</sup> Алексеев, В. А. Самовольная постройка и виды недвижимого имущества / В. А. Алексеев // Гражданское право. – 2012. – № 6. – С. 19.

<sup>33</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 29).

<sup>34</sup> Демкина, А. В. Указ. соч. С. 2.

Для уяснения смысла каждого из терминов, закрепленного в ст. 222 ГК РФ необходимо обратиться к другим нормативно-правовым актам, которые дают разъяснения, раскрывая каждый из них.

Зданием признается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.<sup>35</sup>

В прошлой редакции статьи о самовольной постройке содержался термин «жилой дом», который был заменен термином «здание». Термин «здание» значительно шире, он характеризует не только лишь жилые, но и нежилые помещения. Под жилым зданием надлежит понимать здание, которое предназначено для проживания людей. В свою очередь, нежилое здание предназначено для использования в производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целях.

К зданиям не могут быть отнесены самовольные постройки до тех пор, пока на такие постройки не признано право собственности в установленном порядке. В то же время встречается мнение, что самовольные постройки относятся к объектам капитального строительства.<sup>36</sup>

В ст. 130 ГК РФ также содержится положение о том, что к недвижимым вещам следует относить объекты незавершенного строительства, что нашло отражение и в судебной практике: «объект незавершенного строительства как недвижимое имущество может признаваться самовольной постройкой».<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: федер. закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) // Собрание законодательства РФ. – 04.01.2010. – № 1. – ст. 5.

<sup>36</sup> Стрембелев, С. В. Нежилые здания: правовой режим, реконструкция, легализация / С. В. Стрембелев // М.: Библиотечка «Российской газеты». – 2013. – С. 27.

<sup>37</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 30).



В литературе по вопросу о том, можно ли объект незавершенного строительства признать самовольной постройкой, мнения авторов расходятся. Одни авторы указывают на то, что объект незавершенного строительства может быть отнесен к строению,<sup>38</sup> и, соответственно, может быть признан самовольной постройкой. Другие придерживаются противоположной точки зрения, говоря о том, что положения ст. 222 ГК РФ неприменимы в случае признания права собственности на нежилые помещения в незавершенном строительстве доме,<sup>39</sup> подтверждая свою позицию примерами из судебной практики 2007 года. Однако после принятия в 2010 году Постановления № 10/22, в настоящее время, с точки зрения о невозможности применения положений ст. 222 ГК РФ к объектам незавершенного строительства, вряд ли можно согласиться. Пленумы четко закрепили свою позицию о том, что если объект незавершенного строительства отвечает признакам самовольности, то он может быть признан самовольной постройкой, вне зависимости от того являются ли помещения жилыми или нежилыми.

Как видно из положений судебной практики, внесение изменений в статью о самовольной постройке, не повлияло на позицию высших судебных инстанций и, следовательно, суды, при рассмотрении споров, продолжают руководствоваться тем, что объект незавершенного строительства можно признать самовольной постройкой. Таким образом исключение из ст. 222 ГК РФ термина «иное недвижимое имущество» нужно оценивать с учетом положений ст. 130 ГК РФ, которая к недвижимым вещам относит в том числе, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.<sup>40</sup> Представляется верным, считать, что объект незавершенного строительства может быть признан самовольной постройкой. Прямое указание в законе

---

<sup>38</sup> Демкина, А. В. Указ. соч. С. 9.

<sup>39</sup> Каширин, А. Легализация самовольной постройки / А. Каширин // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 10. – С. 28.

<sup>40</sup> Фандий, С. В. Понятие самовольной постройки / С. В. Фандий // Молодой ученый. – 2017. – №10. – С. 333.

положения о том, что объект незавершенного строительства, наряду со зданием, сооружением и другим строением, может быть признан самовольной постройкой, устранило бы всякие сомнения и противоречия по этому вопросу.

Далее необходимо рассмотреть следующий объект – сооружение, под которым следует понимать результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.<sup>41</sup> Исходя из определения, можно прийти к выводу, что под сооружением можно понимать объект, который создан в результате строительной деятельности и предназначен для реализации определенных технических целей.

Под строением понимается отдельно построенное здание, дом, состоящее из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения.<sup>42</sup>

Кроме того, Пленумы Верховного и Высшего Арбитражного судов РФ высказали свою позицию о том, что положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.<sup>43</sup>

Понятие реконструкции отражено в п. 14 ст. 1 ГрК РФ, где указано на то, что реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) является изменение параметров объекта

---

<sup>41</sup> Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: федер. закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 04.01.2010. – № 1. – ст. 5; ред. от 02.07.2013 // Собрание законодательства РФ. – 08.07.2013. – № 27. – ст. 3477.

<sup>42</sup> Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс] : Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 ред. от 04.09.2000 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>43</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 28).

капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

С вышеуказанной позицией высших судебных инстанций следует согласиться, так как в результате реконструкции может произойти изменение характеристик объекта недвижимости, в результате чего появляется совершенно новый объект, который имеет иную высоту, площадь, этажность, и в данной ситуации следует говорить о том, что произошло создание нового объекта недвижимости.<sup>44</sup>

С. В. Стрембелевым был сделан вывод о том, что если здание реконструировано и при этом имеется хотя бы одно из указанных условий (признаки самовольной постройки), например, отсутствовали права на земельный участок, позволяющие реконструировать здание, то в этом случае такое здание может быть признано самовольной постройкой и снесено (приведено в первоначальный вид) по судебному решению.<sup>45</sup>

Что касается перепланировки или переустройства, то в результате таких действий не происходит создание нового объекта недвижимости. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ).<sup>46</sup> Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования,

---

<sup>44</sup> Определение Верховного Суда [Электронный ресурс] : от 23.06.2015 № 24-КГ15-6 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>45</sup> Стрембелев, С. В. Нежилые здания: правовой режим, реконструкция, легализация / С. В. Стрембелев // М.: Библиотечка «Российской газеты». – 2013. – С. 54.

<sup>46</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ), например, переоборудование жилых помещений может включать в себя установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат и др.<sup>47</sup>

На этот счет п. 29 постановления № 10/22 предусматривает, что положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

При таких обстоятельствах самовольной постройкой может признаваться измененный в результате реконструкции, перепланировки, переустройства объект, если его изменения настолько существенны, что, по сути, ведут к возникновению новой недвижимой вещи.<sup>48</sup>

Недвижимость характеризуется определенными признаками, такими как: неразрывная связь с землей, фундаментальность, стационарность, индивидуальность, незаменимость. В свою очередь, для движимого имущества точно нехарактерно наличие прочной связи с землей, потому как, мы в любое время можем переместить такое имущество, и это не повлечет его гибель. А. В. Зарубин дополнительно указывает, что самовольная постройка – всегда объект недвижимости, который появляется не ранее закладки фундамента.<sup>49</sup>

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что самовольной постройкой может являться объект, который отвечает признакам недвижимости. Однако в литературе на этот счет единого мнения

---

<sup>47</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

<sup>48</sup> Зарубин, А. В. Указ. соч. С. 140.

<sup>49</sup> Там же.

не сложилось, так некоторые авторы полагают, что до настоящего времени не выработаны объективные критерии, позволяющие с достаточной степенью достоверности определить, к какому имуществу относится самовольное строение - движимому или недвижимому.<sup>50</sup> Также указывается, что ст. 222 ГК РФ не запрещает распоряжаться либо совершать иные сделки со строительными материалами, из которых изготовлена самовольная постройка до ее сноса или признания на нее права собственности.<sup>51</sup>

Авторы, высказывая свою позицию, констатируют то обстоятельство, что нет достаточных аргументов для того, чтобы самовольную постройку считать только объектом недвижимости. Несмотря на то, что самовольная постройка представляет собой совокупность отдельных строительных материалов, то есть движимых вещей, как объект строительства она должна отвечать всем признакам недвижимости, как было отмечено ранее. Правильнее придерживаться той точки зрения, что самовольная постройка является недвижимым имуществом.

Однако необходимо заметить, что не все объекты недвижимости могут быть отнесены к самовольной постройке, по причине того, что существует недвижимость в силу закона. Например, суда внутреннего плавания, способны к перемещению в пространстве, и при этом, такое перемещение осуществляется без нанесения ущерба недвижимости. При буквальном толковании ст. 222 ГК РФ можно сделать вывод о том, что самовольной постройкой являются: здание, сооружение или другое строение. При расширительном толковании, с учетом положений судебной практики и позиций ученых, к самовольной постройке можно отнести реконструкцию объекта и объект незавершенного строительства.

---

<sup>50</sup> Свирин, Ю. А. Снос самовольной постройки или признание отсутствие права: от фактического правосознания к научным дискуссиям / Ю. А. Свирин // Практика исполнительного производства. – 2014. – № 1 - 2. – С. 55

<sup>51</sup> Ковтков, Д. И. Продажа строительных материалов в виде самовольной постройки / Д. И. Ковтков // Право и экономика. – 2008. – № 10. – С. 34.

## Глава 2. Последствия возведения самовольной постройки

### 2.1. Снос самовольной постройки

После определения юридического статуса постройки, а именно является она самовольной или нет, возникает вопрос о том, какие правовые меры за этим следуют. В ст. 222 ГК РФ закреплено два возможных последствия возведения самовольной постройки, одним из которых является ее снос.

Как правило, самовольная постройка подлежит сносу, ввиду того, что такая постройка изначально возводится с нарушением требований закона, тем самым нарушая права и законные интересы, как отдельных граждан, так и общества в целом, в том числе в результате возведения самовольной постройки может возникнуть угроза для жизни и здоровья людей.

Согласно ч. 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. Из положений рассматриваемой статьи, видно, что законодателем установлен запрет на введение в гражданский оборот самовольной постройки, более того, сама по себе самовольная постройка рассматривается как правонарушение. Однако, несмотря на это, законодатель все же оставляет возможность легализации самовольной постройки, о чем буде более подробно сказано во втором параграфе данной главы.

В литературе приводится множество мнений по вопросу о правовых основаниях сноса самовольной постройки. Наряду с утверждениями, о том, что снос является последствием возведения постройки, либо последствием не признания права собственности, встречаются утверждения о том, что снос самовольной постройки, является частноправовой санкцией.<sup>52</sup> Другие высказывают точку зрения относительно того, что снос самовольной

---

<sup>52</sup> Скловский, К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении: Практические вопросы / К. И. Скловский. – М.: Статут, 2004. – С. 138.

постройки - лишь логическое следствие не признания права собственности на неё, следовательно, самой санкцией является не признание в силу закона права собственности на самовольную постройку.<sup>53</sup>

Из приведенных выше позиций, наиболее более правильной кажется первая, ввиду того, что ГК РФ указывает на то, что самовольная постройка должна быть снесена, и только, как исключение из этого правила, при наличии совокупности условий, может быть признано право собственности на объект самовольного строительства.

Еще одним проблемным вопросом является определение инициатора обращения в суд с требованием о сносе самовольной постройки. Несомненно, истцами по искам о сносе самовольной постройки выступают лица, права и законные интересы которых, каким-либо образом нарушаются сохранением объекта самовольного строительства.

Правом на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки обладают: собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки.<sup>54</sup> В литературе в качестве таких лиц, права и законные интересы которых нарушаются сохранением самовольной постройки, считают, например, владельцев соседних земельных участков, зданий, сооружений, если допущенные нарушения при строительстве угрожают повреждением (уничтожением) их имущества, создают препятствия в пользовании вещью или иным образом нарушают их права.<sup>55</sup>

Суды принимают к своему производству большое количество дел, истцами в которых выступают собственники соседних земельных участков. Так, Каменским городским судом было принято исковое заявление, по которому истец предъявил требование о сносе самовольно возведенной

---

<sup>53</sup> Аликумова, Г. Ю. Правовые последствия самовольного строительства / Г. Ю. Аликумова // Общество и право. – 2010. – № 2. – С. 56.

<sup>54</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 22).

<sup>55</sup> Зарубин, А. В. Указ. соч. С. 165.

постройки, расположенной на земельном участке по границе (на меже) с его земельным участком. Истец обосновал свои требования тем, что ответчиком, без отступления от границы с земельным участком истца, была возведена баня с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил не отвечающим требованиям СНиП и правил пожарной безопасности. Возведение бани послужило созданию условий, которые привели к тому, что выпадающие атмосферные осадки, скапливание снега способствует разрушению фундамента и кладки сарая и гаража, что в дальнейшем может привести к разрушению данных построек и не возможности ими пользоваться по назначению.<sup>56</sup>

Как показал анализ судебной практики, суды как удовлетворяют, так и отказывают в удовлетворении, заявленных требований, лицами, которые считают, что сохранение постройки нарушает их права и законные интересы. Отказывая в удовлетворении требований, суд мотивирует свое решение тем, что истцами не доказан факт, что сохранение постройки нарушает их прав и законные интересы.<sup>57</sup> По другому делу, суд, оценив представленные истцом доказательства, а также заключение эксперта по судебной экспертизе, пришел к выводу, что спорный объект отвечает признакам самовольной постройки и удовлетворил заявленные требования о сносе самовольной постройки.<sup>58</sup>

В литературе существует противоположная точка зрения, согласно которой: любые лица, права и охраняемые законом интересы которых нарушает сохранение самовольной постройки, не имеют права инициировать снос самовольной постройки в порядке ст. 222 ГК РФ. Они должны защищать свои права, используя иные правовые механизмы,

---

<sup>56</sup> Решение Каменского городского суда [Электронный ресурс] : от 11.03.2015 по делу № 2-22/2015. – Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/uuLzywGLQb6>.

<sup>57</sup> Там же.

<sup>58</sup> Постановление ФАС Западно - Сибирского округа [Электронный ресурс] : от 24.12.2010 по делу № А03-633/2007. – Режим доступа: <http://www.resheniya-sudov.ru/2010/275858>.



предусмотренные ГК РФ (возмещение вреда, устранение препятствий к пользованию имуществом и т.д.).<sup>59</sup>

Однако совершенно обоснованным представляется подход о возможности предъявления иска лицами, права и законные интересы которых нарушаются сохранением самовольной постройки, поскольку невозможно заранее обозначить круг лиц, права и интересы которых могут быть нарушены возведением постройки.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор.<sup>60</sup> Необходимо отметить, что прокурор довольно часто выступает инициатором судебного процесса по искам о сносе самовольной постройки, подтверждением этому являются множество судебных решений.

Так, по одному из дел прокурор обратился в Тимирязевский районный суд г. Москвы с иском о признании самовольными постройками строений и сооружений, прекращении права собственности, внесении записей о прекращении права собственности, возложении обязанности освободить земельный участок от находящихся на нём строений в защиту интересов Российской Федерации. В обоснование заявленных требований прокурор указал, что при проведении проверки установлено, что часть земельного участка, находящаяся в федеральной собственности незаконно занята принадлежащими ответчикам самовольными постройками. Суд удовлетворил иск прокурора.<sup>61</sup>

Бесспорно, прокурор, согласно положениям Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ), вправе обратиться в суд общей юрисдикции с требованием о сносе самовольной постройки, однако,

---

<sup>59</sup> Савина, А. В. Снос самовольной постройки / А. В. Савина // Адвокатская практика. – 2008. – № 3. – С. 40

<sup>60</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 22);

Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации: Инф. письмо Президиума ВАС РФ № 143 от 09.12.2010 // Вестник ВАС РФ. – февраль 2011. – № 2.

<sup>61</sup> Определение Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 17.02.2015 № 5-КГ14-142 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

насчет права на обращение прокурора с таким требованием в арбитражный суд, существует неопределенность.

Арбитражный процессуальный кодекс РФ (далее – АПК РФ) не предоставляет право прокурору на обращение в арбитражный суд с требованием о сносе самовольной постройки, но необходимо обратить внимание на Постановление Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе» № 15 от 23.03.2012 г. (далее – Постановление № 15). Высший Арбитражный Суд РФ указывает, что арбитражным судам следует иметь в виду, что прокурор вправе обратиться в арбитражный суд с требованием о сносе самовольной постройки в целях защиты публичных интересов.<sup>62</sup>

Следует отметить, что после принятия Постановления № 15 изменения, касающиеся расширения полномочий прокурора в арбитражном процессе, в АПК РФ не были внесены, поэтому споры по вопросу о том, может ли прокурор обратиться в арбитражный суд с иском о сносе самовольно постройки не прекращаются и в настоящее время.

С. С. Третьяков говорит о необходимости внесения изменений в ст. 52 АПК РФ, дополнив ее положением о том, что прокурор вправе обратиться в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки в целях защиты публичных интересов.<sup>63</sup> С указанной позицией следует согласиться, ввиду того, что публичные интересы имеют большое значение, и, прокурор, как никто другой, сможет обеспечить надлежащую защиту таких интересов.

Помимо прокурора с требованием о сносе самовольной постройки вправе обратиться в суд и иные органы, например, орган, осуществляющий строительный надзор, вправе в защиту публичных интересов обратиться в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки, созданной без

---

<sup>62</sup> О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе: пост. Пленума ВАС РФ № 15 от 23.03.2012 // Вестник ВАС РФ. – май 2012. – № 5; ред. от 25.01.2013.

<sup>63</sup> Третьяков, С. С. Реализация полномочий прокурора в арбитражном процессе / С. С. Третьяков // Законность. – 2013. – № 6. – С. 26

получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.<sup>64</sup>

Необходимо отметить, что довольно часто инициаторами судебных разбирательств по делам о сносе самовольных построек выступают администрации муниципальных образований. В юридической литературе указывают, что орган местного самоуправления может предъявить иск о сносе самовольной постройки, если в случае возведения такой постройки имеет место нарушение правомочий муниципального образования по регулированию и планированию застройки территории.<sup>65</sup>

Например, по делам № А33-881/2015,<sup>66</sup> № А33-16407/2014,<sup>67</sup> № А33-7441/2015,<sup>68</sup> рассматриваемым Арбитражным судом Красноярского края, инициатором судебного разбирательства выступил Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска. Так, Департамент обратился в суд с иском об обязанности ответчика осуществить снос за счет собственных средств объекта – свайного поля, расположенного на земельном участке. Суд удовлетворил требования Департамента, установив, что объект возведен в отсутствие разрешительной документации и находится на земельном участке не принадлежащим ответчику, также, ответчиком не представлено доказательств, подтверждающих наличие оснований строительства

---

<sup>64</sup> Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации: Инф. письмо Президиума ВАС РФ № 143 от 09.12.2010 // Вестник ВАС РФ. – февраль 2011. – № 2.

<sup>65</sup> Подшивалов, Т. П. Снос самовольно возведенной постройки: порядок и квалификация требования / Т. П. Подшивалов // Пролог: журнал о праве. – 2013. – № 2. – С. 29.

<sup>66</sup> Решение Арбитражного суда Красноярского края [Электронный ресурс] : от 09.07.2015 по делу № 33-881/2015. – Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-as-krasnoyarskogo-kraya-s/judge-leskov-ruslan-viktorovich-s/act-319622773>.

<sup>67</sup> Решение Арбитражного суда Красноярского края [Электронный ресурс] : от 07.08.2015 по делу № 33-16407/2014. – Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-as-krasnoyarskogo-kraya-s/judge-leskov-ruslan-viktorovich-s/act-320108705>.

<sup>68</sup> Решение Арбитражного суда Красноярского края [Электронный ресурс] : от 23.09.2015 по делу № 33-7441/2015. – Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-as-krasnoyarskogo-kraya-s/judge-altergot-marina-aleksandrovna-s/act-320486572>.

объекта в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.<sup>69</sup>

Как видно из положений ст. 222 ГК РФ снос самовольной постройки должен быть осуществлен лицом, возведшим такую постройку либо за счет такого лица. Таким образом, законом определено лицо, ответственное за снос объекта самовольного строительства, и, соответственно, лицо, являющееся ответчиком по искам о сносе самовольной постройке, однако, на практике возможны разные ситуации с определением такого лица, которые будут рассмотрены далее.

В 2007 году положения ч. 2 ст. 222 ГК РФ, касающиеся того, что самовольная постройка должна быть снесена лицом, осуществившим ее либо за его счет, были предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ. Так, Конституционный Суд указал, что норма о сносе самовольной постройки является санкцией за совершенное правонарушение, не исключает установление вины лица, осуществившего самовольную постройку, и допускает возложение на него бремени сноса постройки при наличии такой вины.<sup>70</sup>

Высшие судебные инстанции указывают, что 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.<sup>71</sup>

Следует согласиться с такой позицией, поскольку интерес подрядчика, который осуществляет строительство какого-либо объекта, не заключается в приобретении права собственности на объект самовольного строительства.

---

<sup>69</sup> Решение Арбитражного суда Красноярского края [Электронный ресурс] : от 07.08.2015 по делу № 33-16407/2014. – Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-as-krasnoyarskogo-kraya-s/judge-leskov-ruslan-viktorovich-s/act-320108705>.

<sup>70</sup> Определение Конституционного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 03.07.2007 № 595-О-П // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>71</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 24).

Абсолютно обоснованно указывают в юридической литературе на то, что интерес подрядчика состоит в получении вознаграждения за осуществление строительной деятельности, которая выполняется по заданию заказчика.<sup>72</sup>

Н.Б. Щербаков отмечает, что под лицом, которое осуществило постройку, следует понимать и правопреемника этого лица в случаях, когда правопреемство осуществлено в результате реорганизации лица, осуществившего постройку.<sup>73</sup> Другие авторы добавляют, что не нужно ограничивать случаи правопреемства лишь реорганизацией, поскольку преемство в правах и обязанностях может иметь место и при наследовании.<sup>74</sup> Такой подход представляется верным и в настоящее время получил свое отражение в судебной практике.

Не исключены случаи, когда, несмотря на законодательный запрет, застройщик все же осуществляет сделки по отчуждению самовольной постройки. До принятия Постановления №10/22 судебная практика шла по пути замены ответчиков (приобретателей) на застройщиков. Например, арбитражный суд, по делу о признании объекта самовольной постройкой и об обязанности его снести, заменил ответчиков - покупателей самовольной постройки на её застройщика, а покупателей привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет иска.<sup>75</sup>

В настоящее время судебная практика пошла по другому пути. Высшие судебные инстанции указали, что ответчиком по иску о сносе самовольной постройки, в случае когда самовольная постройка не находится во владении застройщика, является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Такой ответчик, вправе обратиться в суд

---

<sup>72</sup> Бетхер, В. А. Субъект обязанности по сносу самовольной постройки / В. А. Бетхер // Вестник Омского Университета. – 2010. – № 2. – С. 92.

<sup>73</sup> Щербаков, Н. Б. Институт самовольной постройки сквозь призму правоприменения (отдельные вопросы) / Н. Б. Щербаков // Вестник гражданского права. – 2007. – № 2. – С. 131.

<sup>74</sup> Бетхер, В. А. Указ. соч. С. 92

<sup>75</sup> Постановление ФАС Западно-Сибирского округа [Электронный ресурс] : от 7.09.2009 № Ф04-8156/2008 (18877-А70-38), Ф04-8156/2008 (18879-А70-38) // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку, в том случае, когда в отношении него принято решение о сносе самовольной постройки.<sup>76</sup> Так, в Постановлении Президиума ВАС РФ указано, что в случае отчуждения самовольной постройки ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является ее приобретатель. Президиум указал, что нижестоящие судебные инстанции не учли то обстоятельство, что застройщиком были проданы спорные строения другому лицу, в результате чего суды приняли решение о сносе постройки по требованию, предъявленному к ненадлежащему ответчику.<sup>77</sup>

Несмотря на то, что предусмотрена возможность предъявления иска к застройщику с требованием о возмещении убытков, возникает вопрос, во всех ли случаях является правильным то, что ответчиком признается приобретатель и именно на него возлагается обязанность по сносу самовольной постройки. На практике возможны разные ситуации, например, когда лицо, осуществившее самовольную постройку, известно или может быть установлено либо когда такое лицо отсутствует. Соответственно, во втором случае исключается возможность предъявления иска о возмещении убытков.

На этот счет высказался Я. П. Каганцов, который полагает, что допустимо возложить обязанность по сносу самовольной постройки на приобретателя только в том случае, когда он знал, что постройка является самовольной и не отказался от ее приобретения.<sup>78</sup> Такой подход представляется верным и направлен на защиту прав и законных интересов приобретателя, которому не было известно о том, что постройка является самовольной, в свою очередь, лицо, которому было известно об этом

---

<sup>76</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 24).

<sup>77</sup> Постановление Президиума ВАС РФ [Электронный ресурс] : от 15.06.2010 № 365/10. – Режим доступа: [http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id\\_casedoc=1\\_1\\_e8edc994-9460-470b-9532-066944025816](http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_e8edc994-9460-470b-9532-066944025816).

<sup>78</sup> Каганцов, Я. П. Ответчик по иску о сносе самовольной постройки / Я. П. Каганцов // Законодательство. – 2011. – № 7. – С. 20.

обстоятельстве, добровольно согласилось на заключение такой сделки, потому должно было осознавать наличие рисков в связи с этим.

В ситуации, когда застройщик отсутствует, автор предлагает возложить бремя сноса самовольной постройки на лицо, по иску которого принято решение о сносе самовольной постройки. Позиция обосновывается тем, что цель истца – это избавление от самовольной постройки путем ее сноса. В свою очередь, приобретатель постройки лишается ее, при этом, не имея возможности предъявить иск о возмещении убытков. В таких обстоятельствах возложение на него еще и бремени расходов на снос представляется чрезмерным.<sup>79</sup> Несомненно, возложение обязанности по сносу самовольной постройки на истца, при отсутствии застройщика, позволит защитить права и законные интересы приобретателя, но в то же время, такие действия приведут к нарушению прав и законных интересов истца. Истец изначально обращается с иском в суд для защиты, так как сохранение самовольной постройки нарушает его права, но для истца складывается следующая ситуация: чтобы защитить свои права, он должен принять на себя бремя по сносу самовольной постройки, поэтому такой подход в этой части представляется необоснованным.

Еще одним вопросом, требующим особого внимания, является вопрос о возможности принятия решения о сносе самовольной постройки в административном порядке. Новая редакция ст. 222 ГК РФ допускает принятие решения о сносе самовольной постройки в административном порядке, но только в строго определенных случаях.

Президиум ВАС РФ в 2010 году высказался однозначно по этому вопросу, указав, что принудительный снос самовольной постройки может быть осуществлен только на основании решения суда.<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> Каганцов, Я. П. Указ соч. С. 20.

<sup>80</sup> Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации: Инф. письмо Президиума ВАС РФ № 143 от 09.12.2010 // Вестник ВАС РФ. – февраль 2011. – № 2.

В литературе, до момента внесения изменений в ст. 222 ГК РФ, существовали две противоположные позиции. Одни авторы поддерживали позицию Президиума ВАС РФ, и утверждали, что осуществление сноса самовольной постройки возможно только на основании решения суда,<sup>81</sup> другие – указывали, что самовольная постройка не является объектом гражданских прав, поэтому ее снос непосредственно не затрагивает имущественные права и законные интересы лица, осуществившего строительство, и, следовательно, решение о сносе самовольной постройки может быть принято административным органом.<sup>82</sup>

Нельзя не отметить, что существует и третья точка зрения, которая не имеет ничего общего с двумя приведенными ранее позициями. А. В. Соболева указывает на то, что в ГК РФ существует такой способ защиты гражданских прав, как самозащита, и ввиду этого законный владелец земельного участка, на котором осуществлена самовольная постройка, вправе самостоятельно снести этот объект, с последующим отнесением затрат на счет самовольного застройщика.<sup>83</sup>

Использование в данном случае собственником такого способа защиты, как самозащита, может привести к злоупотреблению правом. Как указывают в литературе, способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения. Однако при фактическом уничтожении постройки и последующем установлении факта превышения пределов такой самозащиты восстановить положение участников данного правоотношения реально не представляется возможным.<sup>84</sup>

---

<sup>81</sup> Ерошкин, В. М. Снос зданий и сооружений: правовые аспекты [Электронный ресурс] : практическое пособие / В. М. Ерошкин // Подготовлено специально для системы ГАРАНТ. – 2009. // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

<sup>82</sup> Машкина, Т. И. Правовой режим самовольных построек / Т. И. Машкина, Р. С. Вахитов // Арбитражная практика. – 2005. – № 8. – С. 25

<sup>83</sup> Соболева, А. В. К проблеме возмещения вреда, причиненного самовольным строительством // Нотариус. – 2006. – № 5. – С. 26.

<sup>84</sup> Бетхер, В. А. Порядок сноса самовольной постройки / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. – 2010. – № 3 (24). – С. 119



В ч. 2 ст. 11 ГК РФ закреплено, что защита гражданских прав в административном порядке допускается только в случаях, предусмотренных законом. В настоящее время ч. 4 ст. 222 ГК РФ допускает принятие решения о сносе самовольной постройки в административном порядке. Органы местного самоуправления (далее - ОМСУ) городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

Законодатель упоминает только ОМСУ городского и муниципального округа, как органы, которые имеет право на принятие решения о сносе самовольной постройки, любые другие органы не вправе принимать решения о сносе самовольной постройки. Указанное обстоятельство означает, что на других территориях, не указанных в ч. 4 ст. 222 ГК РФ, административный порядок сноса объектов самовольного строительства не применяется.

Также необходимо обратить внимание на то, что в административном порядке могут быть снесены не все объекты самовольного строительства, а только те, которые созданы, возведены на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, и только тогда, когда такие участки расположены на определенных территориях.

Из буквального толкования ч. 4 ст. 222 ГК РФ следует, что в административном порядке может быть осуществлен только снос самовольной постройки, признание права собственности на самовольную постройку в таком порядке не допускается. Н. Яковлев также указывает, что в административном порядке возможно только принятие решения о сносе

постройки, которая ранее была признана самовольной судом.<sup>85</sup> Такая позиция представляется спорной, ввиду того, что раз суд уже признал постройку самовольной, то зачем ОМСУ принимать дополнительное решение о сносе самовольной постройки, ничто не мешает суду принять в том числе и решение о сносе, возложив соответствующую обязанность на ответственное лицо.

В юридической литературе отмечают, что существование административного порядка сноса самовольных построек противоречит ст. 35 Конституции РФ, в которой указано, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, а также такой порядок противоречит общим началам гражданского законодательства.<sup>86</sup> В свою очередь, Н. С. Карцева,<sup>87</sup> Д. И. Станиславов<sup>88</sup> считают необоснованным суждение о том, что административный порядок противоречит Конституции РФ, поскольку ни о каком праве собственности на самовольную постройку до момента ее легализации говорить не приходится.

В настоящее время законодатель счел допустимым снос самовольной постройки в административном порядке и внес соответствующие изменения в ГК РФ. Следует предположить, что введение такого порядка имело целью «разгрузку» судебной системы, однако ч. 4 ст. 222 ГК РФ характеризуется недостаточной регламентацией и порождает ряд вопросов, в результате чего возникают сомнения, насчет того, насколько оправданно существование административного порядка.

В литературе обращают внимание на то, что снос самовольной постройки в административном порядке осуществляется только в случае,

---

<sup>85</sup> Яковлев, Н. Снос торговых точек в Москве: где кончается неприкосновенность частной собственности или как суды делегируют свои функции местным органам власти / Н. Яковлев // Жилищное право. – 2016. – № 6. – С. 17.

<sup>86</sup> Бетхер, В. А. Порядок сноса самовольной постройки / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. – 2010. – № 3 (24). – С. 120.

<sup>87</sup> Карцева, Н. С. Самовольная постройка в свете изменений гражданского законодательства РФ / Н. С. Карцева, Н. В. Шурышева // Проблемы правового обеспечения безопасности личности, общества и государства. – 2016. – В 3 т. Т. 3. – С. 115.

<sup>88</sup> Станиславов, Д. И. Некоторые вопросы сноса самовольной постройки / Д. И. Станиславов // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2011. – № 1. – С. 78.

когда владелец такой постройки отсутствует, а указания на организацию сноса при наличии владельца не имеется.<sup>89</sup>

Представляется необходимым закрепить в ч. 4 ст. 222 ГК РФ положение о том, что при наличии владельца спорной постройки, административный порядок принятия решения о сносе самовольной постройки не допускается. Прямое указание в законе на это обстоятельство, позволит устранить сомнения относительно того, в отношении кого применимы нормы об административном порядке сноса самовольной постройки.

Существенным недостатком является отсутствие установленной процедуры сноса самовольной постройки в административном порядке, как представляется, что такая процедура должна быть установлена законом, поскольку ОМСУ выступают и органом, принявшим решение о сносе, и стороной в споре, самостоятельно они не могут установить такую процедуру.<sup>90</sup>

Е. А. Мотлохова справедливо отмечает, что такое положение дел способствует произволу и по существу противоречит принципу разделения властей, а также создает предпосылки для нарушения прав граждан.<sup>91</sup> Законодателю необходимо внести соответствующие изменения в нормативно-правовые акты, для того чтобы исключить наличие правовых неопределенностей и обеспечить единообразное толкование и применение правил принятия решений о сносе самовольных построек в административном порядке.

---

<sup>89</sup> Скловский, К. И. О допустимости «административного сноса» самовольного строения / К. И. Скловский // Закон. – 2016. – № 6. – С. 34.

<sup>90</sup> Там же. С. 33.

<sup>91</sup> Мотлохова, Е. А. Особенности правового режима самовольных построек в российском гражданском праве / Е. А. Мотлохова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 10. – С. 30.

## 2.2. Приобретение права собственности на самовольную постройку

Как уже было отмечено, законодатель запрещает случаи ввода самовольной постройки в гражданский оборот, тем самым указывая на необходимость сноса такой постройки. Однако в качестве исключения допускается признание права собственности на объект самовольного строительства (ч. 3 ст. 222 ГК РФ).

Ст. 222 ГК РФ о самовольной постройке расположена в главе посвященной приобретению права собственности, следовательно, самовольную постройку можно рассматривать как способ приобретения права собственности. А. А. Ткаченко в своей работе указывает, что допущение законодателем возможности приобретения субъективного права собственности на объект самовольного строительства следует рассматривать как исключение из общих правил, регламентирующих основания приобретения права собственности.<sup>92</sup>

Также в литературе указывается, что признание права собственности на объект самовольного строительство является классическим случаем, когда права собственности возникает на основании решения суда, а не на основании личных действий субъектов гражданских правоотношений, такой позиции придерживаются Е. А. Останина,<sup>93</sup> А. Зевайкина,<sup>94</sup> В. А. Власенко.<sup>95</sup>

Необходимо обратить внимание на формулировку законодателя касающуюся того, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке.

---

<sup>92</sup> Ткаченко, А. А. Признание права собственности на самовольную постройку: вопросы теории и практики / А. А. Ткаченко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2011. – № 74. – С. 562.

<sup>93</sup> Останина, Е. А. Преобразовательные иски и приобретение вещного права / Е. А. Останина // Иски и судебные решения. – М.: Статут, 2009. – С. 89.

<sup>94</sup> Зевайкина, А. Иски о признании права собственности / А. Зевайкина // Российская юстиция. – 2001. – № 8. – С. 49.

<sup>95</sup> Власенко, В. А. Судебные решения о самовольной постройке / В. А. Власенко // Общество и право. – 2010. – № 2. – С. 271.

Что касается судебного порядка легализации самовольной постройки, то Верховный Суд РФ высказался однозначно, что признание права в судебном порядке осуществляется в исковом производстве, основной чертой которого является наличие спора о праве.<sup>96</sup> В литературе указывают, что суды должны учитывать, что принадлежность права не может устанавливаться в порядке особого производства, поскольку требуется различать установление факта и установление принадлежности определенного права конкретному лицу.<sup>97</sup>

Следует согласиться с указанными выше позициями ввиду того, что предъявление такого требования, как признание права собственности на самовольную постройку, обуславливается наличием спора о праве, относительно самовольной постройки, с чем и связано обращение в суд. Безусловно, не может идти и речи о рассмотрении требования о признании права собственности на самовольную постройку в порядке особого производства.

Требование о признании права собственности на самовольную постройку носит имущественный характер и рассматривается в порядке искового производства, это обусловлено тем, что в заявленном требовании речь идет об имуществе, имеющем денежную оценку,<sup>98</sup> такой же позиции придерживается и Верховный Суд РФ.<sup>99</sup> Однако относительно характера требований о признании права собственности существует и иная позиция, так, В. Рошин<sup>100</sup> относит такие требования к неимущественным.

---

<sup>96</sup> Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2008 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2009. – № 2.

<sup>97</sup> Власенко, В. А. Судебные решения о самовольной постройке / В. А. Власенко // Общество и право. – 2010. – № 2. – С. 269.

<sup>98</sup> Иванов, К. А. Признание права собственности на самовольную постройку / К. А. Иванов // Советник юриста. – № 2. – 2013. – С. 44.

Ковтков, Д. И. Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке / Д. И. Ковтков // Право и экономика. – 2008. – № 11. – С. 12.

<sup>99</sup> Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2005 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2005. – № 10.

<sup>100</sup> Рошин, В. Разграничение имущественных и неимущественных требований / В. Рошин // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 2.

Отнесение категории дел к имущественным или неимущественным имеет актуальность при определении подсудности, а также при расчете государственной пошлины. Согласно гражданско-процессуальному законодательству дела по имущественным спорам рассматриваются мировым судьей, если цена иска не превышает пятидесяти тысяч рублей (п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ), или районным судом, если цена иска превышает указанную сумму (ст. 24 ГПК РФ). Категории дел, относящиеся к неимущественным, подлежат рассмотрению районным судом в качестве суда первой инстанции. В свою очередь АПК РФ прямо относит требования о признании права собственности к неимущественным (ч. 2 ст. 103 АПК РФ).

А. Иванчик указывает, что доподлинно не представляется возможным установить причины отнесения исков о признании права собственности к имущественным требованиям и отмечает, что позиция Верховного Суда РФ и положения процессуального законодательства по этому вопросу противоположны друг другу, заключая, что такие требования следует считать неимущественными.<sup>101</sup>

Как показал анализ положений законодательства, юридической литературы и судебной практики, вопрос об отнесении требования о признании права собственности на самовольную постройку остается нерешенным, позиции законодателя и судебных инстанций разнятся, и в литературе не сложилось единого мнения по данному вопросу.

Однако законодатель отразил свою позицию по указанному вопросу в АПК РФ, и на основании этого, представляется верным отнесение требований о признании права собственности на самовольную постройку к категории неимущественных.

В настоящее время признать право собственности на самовольную постройку можно за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится

---

<sup>101</sup> Иванчик, А. Самовольная постройка: дипломная работа / А. Иванчик // Сибирский Федеральный Университет, Красноярск, 2014. – С. 47.

земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- б) постройка соответствует параметрам застройки;
- в) сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (ч. 3 ст. 222 ГК РФ).

По одному из дел о признании права собственности на самовольную постройку, арбитражный суд установил, что истцу на праве собственности принадлежит земельный участок, в связи с чем требования истца о признании права собственности были удовлетворены.<sup>102</sup>

Ответчиками по искам о признании права собственности на самовольную постройку, в зависимости от конкретной ситуации, могут выступать застройщики или органы местного самоуправления.

На практике возможна ситуация, когда застройщик, не обладает вещными правами на земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, и, следовательно, лишается возможности узаконить самовольную постройку. В таком случае застройщик, имеющий разрешения на строительство, выступает ответчиком по иску о признании права собственности на самовольную постройку.<sup>103</sup> Застройщик вправе требовать возмещения расходов, затраченных на возведение самовольной постройки, от лица, за которым признано право собственности на самовольную постройку (ч. 3 ст. 222 ГК РФ).

Высшие судебные инстанции указали, что в ситуации, когда объект самовольного строительства был возведен застройщиком, которому

---

<sup>102</sup> Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа [Электронный ресурс] : от 14.07.2015 № Ф02-2990/15 по делу № А19-2338/2014 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

<sup>103</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 25).

принадлежит земельный участок, без получения необходимых на то разрешений, ответчиком по иску застройщика о признании за ним права собственности на самовольную постройку будет выступать орган местного самоуправления.<sup>104</sup>

Так, общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд к администрации города с иском о признании права собственности на самовольную постройку. Как установлено апелляционным судом, единственным признаком, свидетельствующим о самовольности спорного объекта – это несвоевременное обращение истца за соответствующим разрешением на строительство (реконструкцию) объекта.<sup>105</sup>

В юридической литературе отмечают, что органы местного самоуправления, выступая в качестве ответчиков, по искам о признании права собственности на самовольную постройку, не возражая против иска, занимают пассивную позицию, перекладывая бремя проверки соответствия объекта недвижимости строительным и иным правилам на суд.<sup>106</sup>

Суды, при рассмотрении требований о признании права собственности на самовольную постройку, должны установить, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.<sup>107</sup> В Постановлении № 10/22 закреплено, что суд вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства, если отсутствуют необходимые заключения компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности.

---

<sup>104</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 25).

<sup>105</sup> Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда [Электронный ресурс] : от 26.09.2014 № 06АП-4228/14 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

<sup>106</sup> Потапенко, С. В. Настольная книга судья по спорам о праве собственности / С. В. Потапенко, А. В. Зарубин ; под ред. С. В. Потапенко. – М. : Проспект, 2013. – С. 242.

<sup>107</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 26).



Так, по делу № А44-7648/2015 было представлено заключение эксперта, в котором указано, что возведенная истцом постройка, соответствует градостроительным нормам, строительным нормам и правилам и требованиям Технического регламента о безопасности зданий и сооружений; противопожарным требованиям Технического регламента о требованиях пожарной безопасности. Техническое состояние несущих конструктивных элементов здания магазина удовлетворяет требованиям по прочности и устойчивости, предъявляемым к зданиям и сооружениям, и не создает угрозу для жизни и здоровья граждан.<sup>108</sup> Из рассмотренного решения следует, что если объект самовольного строительства не нарушает градостроительные и строительные нормы и правила, то он и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Относительно отсутствия разрешения на строительство, вышестоящие судебные инстанции указывают, что его отсутствие не является основанием для отказа в иске о признании права собственности на объект самовольного строительства. Однако, как было указано в предыдущих параграфах, судом должно быть установлено, предпринимались ли лицом, создавшим самовольную постройку, какие-либо меры для оформления прав на объект самовольного строительства в административном порядке.<sup>109</sup>

Так, суд установил, что истцом предпринимались меры к легализации самовольной постройки, подтверждением тому служат те обстоятельства, что жилой дом поставлен на учет в реестре жилого фонда, на него изготовлен технический паспорт, которым подтверждается, что строительство объекта капитального строительства завершено. Судом установлено, что самовольная постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. На основании, установленных в ходе судебного разбирательства, обстоятельств, суд удовлетворил

---

<sup>108</sup> Решение Арбитражного суда Новгородской области [Электронный ресурс] : от 15.01.2016 по делу № А44-7648/2015. – Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/y5KdljzYjhd3>.

<sup>109</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 26).

требования истца о признании права собственности на самовольную постройку.<sup>110</sup>

По другому делу, арбитражным судом по делу о признании права собственности на самовольную постройку, истец, являясь собственником земельного участка, предпринимал меры для получения разрешения на строительство, однако, департамент градостроительства города отказал в выдаче разрешения на строительство. По данному делу суд за истцом было признано право собственности на объект самовольного строительства, тем самым установив, что отказ в выдаче разрешения на строительство был неправомерен.<sup>111</sup>

Как указывают высшие судебные инстанции, если в качестве единственного признака объекта самовольного строительства, по иску о признании права собственности на самовольную постройку, является отсутствие разрешения на строительство, отсутствие акта ввода в эксплуатацию, но истец предпринимал меры к их получению, иск подлежит удовлетворению. Однако в таком случае, суд в обязательном порядке должен установить, что сохранение объекта самовольного строительства не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также не создает угрозу жизни и здоровью людей.<sup>112</sup> В юридической литературе в качестве таких лиц называют: владельцев сервитута; лиц, обладающих имуществом в силу обязательственного правоотношения, в том числе на основании договора аренды, владельцев смежных земельных участков.<sup>113</sup>

Верховный Суд РФ в одном из обзоров судебной практики указал, что право собственности на самовольную постройку не может быть признано за лицом, которое создало в результате реконструкции новый объект, если

---

<sup>110</sup> Определение Хабаровского краевого суда [Электронный ресурс] : от 30.05.2014 № 33-3440/2014 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>111</sup> Решение Арбитражного суда Красноярского края [Электронный ресурс] : от 11.08.2015 по делу № 33-12222/2015. – Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-as-krasnoyarskogo-kraya-s/judge-leskov-ruslan-viktorovich-s/act-320161591>.

<sup>112</sup> Указ. Постановление № 10/22 (п. 26).

<sup>113</sup> Зарубин, А. В. Указ. соч. С. 148.

возведение такого объекта осуществлено с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил и создает угрозу жизни и здоровью граждан.<sup>114</sup>

Анализируя приведенные позиции Верховного Суда РФ, можно прийти к выводу, что признание права собственности на реконструируемый объект допускается тогда, когда соблюдены градостроительные и строительные нормы и правила и отсутствует угроза жизни и здоровью граждан. Дополнительно следует отметить, что в случаях, когда имеет место реконструкция объекта путем пристройки к нему помещений, право собственности может быть признано лишь в целом на объект, созданный в результате реконструкции, а не на пристройку к нему.<sup>115</sup>

Рассматривая судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку, представляется необходимым обратить внимание на вопрос о возможности признания права собственности на самовольную постройку за арендатором земельного участка, которым возведена спорная постройка.

Из положений ст. 222 ГК РФ следует, что перечень прав на земельный участок, дающий возможность требовать признания права собственности на самовольную постройку, ограничен. В результате этого возникла неясность, в отношении объектов, которые возведены на земельных участках, предоставленных по договору аренды.

По вопросу признания права собственности на самовольную постройку за арендатором сложилось две позиции. Так, в литературе одни авторы указывают, что законодателем необоснованно ограничены права арендатора

---

<sup>114</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации: утв. Президиумом Верховного Суда РФ № 2 (2016) от 6.07.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – март 2017. – № 3; апрель 2017. – № 4.

<sup>115</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

на признание право собственности на самовольную постройку,<sup>116</sup> в свою очередь, другие говорят о том, что если лицо владеет земельным участком на основании договора аренды, оно не вправе требовать признания права собственности на самовольную постройку.<sup>117</sup>

В 2014 году Верховный Суд РФ указал, что право собственности на объект самовольного строительства, возведенный без необходимых разрешений, может быть признано за арендатором земельного участка, при условии, что:

- а) земельный участок предоставлен по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости;
- б) строение возведено без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил;
- в) сохранение такого строения не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.<sup>118</sup>

До принятия обзора, практика судов общей юрисдикции и арбитражных судов также была различна. Арбитражные суды буквально толковали норму и придерживались позиции, что арендатор земельного участка не вправе требовать признания за ним права собственности на самовольную постройку. Суды общей юрисдикции, наоборот, указывали, что не исключается возможность признания право собственности на самовольную постройку за арендатором.

Казалось бы, что после указания Верховного Суда РФ, что при определенных обстоятельствах допускается признание права собственности на самовольную постройку за арендатором земельного участка, судебная

---

<sup>116</sup> Глущенко, Г. А. К вопросу о легализации прав собственника самовольной постройки / Г. А. Глущенко, Э. А. Идрисова // Проблемы современной науки и образования. – 2016. – 38 (80). – С. 88.

<sup>117</sup> Тресцова, Е. В. Признание права собственности на самовольную постройку / Е. В. Тресцова, А. А. Варешина // Научный поиск. – 2016. – № 4. – С. 61.

<sup>118</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

практика станет единообразной, однако, и сейчас встречаются решения, в которых суды отказывают в признании права собственности на самовольную постройку за арендатором земельного участка.

По нашему мнению, удовлетворение требований в случае владения земельным участком на праве аренды является спорным, поскольку в таких случаях затрагиваются права собственника земельного участка. В практике встречается подобный подход, так, по одному из дел арбитражный суд отказал в удовлетворении иска о признании права собственности на сооружение за истцом. Судом было установлено, что земельный участок, на котором расположен спорный объект, находится в государственной собственности, истцу он был предоставлен на праве аренды. Суд посчитал, что отсутствие у истца, указанных ч. 3 ст. 222 ГК РФ вещных прав на земельный участок, на котором возведена спорная постройка, исключает удовлетворение такого иска.<sup>119</sup>

Представляется наиболее правильной и обоснованной приведенная выше позиция Верховного Суда РФ, который на основе системного толкования гражданского, земельного и градостроительного законодательства, приходит к выводу, что при соблюдении определенных условий за арендатором земельного участка может быть признано право собственности на самовольную постройку.

Далее необходимо рассмотреть вопрос о наследовании объектов самовольного строительства, поскольку достаточно распространены случаи, когда наследники пытаются включить в состав наследственного имущества в том числе постройки, имеющие признаки самовольных. В Постановлении № 10/22 указано, что самовольная постройка не включается в наследственную массу, поскольку она не является имуществом, принадлежащим наследодателю на законных основаниях. Однако наследники имеют право требовать признания за ними права собственности на

---

<sup>119</sup> Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан [Электронный ресурс] : от 30.05.2016 по делу №А07-7987/2016. – Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/YOjxPBKub465>.

самовольную постройку, но только в случае, если к ним перешло право собственности на земельный участок или право пожизненного наследуемого владения, и соблюдены условия, предусмотренные ст. 222 ГК РФ. Данный вопрос был предметом рассмотрения Верховного Суда РФ, который в порядке кассации, отменил апелляционное определение, об отказе в удовлетворении требования о признании права собственности в порядке наследования, так как установлено и подтверждено материалами дела, что спорный гараж входит в наследственную массу, поскольку возведен наследодателем на отведенном в установленном законом порядке земельном участке (предоставлен в аренду для строительства боксового гаража). Также судом было установлено, что права и обязанности по договору аренды земельного участка, на котором был возведен спорный гараж, перешли к наследнику. Верховный Суд РФ оставил решение суда первой инстанции в силе, которым права собственности в порядке наследования было признано за истцом.<sup>120</sup>

Вопрос о наследственных правоотношениях тесно связан с нотариальной деятельностью, в связи с чем в рамках исследования были проанализированы наследственные дела нотариуса Г.А. Багрий, в результате чего было установлено, что в случае обнаружения среди наследственного имущества объектов, являющихся самовольной постройкой, нотариус отказывает в выдаче свидетельства о праве на наследство.

Порядок нотариальных действий в данном случае выглядит следующим образом. По истечении шести месяцев предназначенных для принятия наследства, наследники обращаются к нотариусу с целью получения свидетельств о праве на наследство на имущество наследодателя. Нотариус при выдаче свидетельств о праве на наследство проверяет состав и местонахождение наследственного имущества путем истребования

---

<sup>120</sup> Определение Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 14.04.2015 № 32-КГ14-19 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

соответствующих документов. Помимо правоустанавливающих документов, представленных наследниками, нотариус, к моменту истечения срока для принятия наследства, имеет сведения о наследственном имуществе от соответствующих органов и организаций, которые запрашиваются им самостоятельно либо представляются наследниками.

При проверке состава и местонахождения наследственного имущества, нотариус может обнаружить, что объект недвижимости в правоустанавливающих документах и по данным технической инвентаризации имеет различные характеристики.

Например, из Договора на передачу квартиры (дома) в собственность граждан следует, что общая площадь дома составляет 50,20 кв.м., жилая площадь – 28,00 кв.м., а по данным технической инвентаризации общая площадь указанного объекта недвижимости составляет 157,1 кв.м., жилая площадь составляет 114,0 кв.м. Также в заключении технической инвентаризации содержатся данные о том, что выявлено самовольное строительство, и в чем именно оно заключается.

На основании данных технической инвентаризации нотариус приходит к выводу, что произошло изменение объекта права собственности, это означает, что объект недвижимости, на который необходимо выдать свидетельство о праве на наследство, отсутствует.

В данном случае нотариус не имеет возможности проверить состав наследственного имущества, так как нет объекта недвижимости, который принадлежал наследодателю, и отказывает в выдаче свидетельства о праве на наследство.

Таким образом, свидетельство о праве на наследство может быть выдано только относительно тех объектов, по которым отсутствует какая-либо правовая неопределенность. Объективные признаки самовольной постройки указывают на такую неопределенность и соответственно препятствуют внесудебному порядку оформления прав на наследуемое имущество.

Далее необходимо остановиться на вопросе, о признании права собственности на самовольную постройку в ином установленном законом порядке. Законодателем не регламентирован такой порядок, а в литературе ведутся дискуссии по данной проблеме. В литературе под таким порядком, в силу действия ст. 11 ГК РФ, понимается административный порядок, и ввиду того, что ГК РФ не содержит каких-либо других механизмов защиты гражданских прав.<sup>121</sup>

Сложилось две основные точки зрения на счет того, какие органы правомочны осуществлять признание права собственности на объект самовольного строительства.

Одни авторы, например, такие как И. И. Евтушенко,<sup>122</sup> Д. И. Ковтков,<sup>123</sup> А. Мишина,<sup>124</sup> считают, что органы местного самоуправления правомочны признавать право собственности на самовольную постройку.

Такая позиция основана на положениях п. 20 ст. 14 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,<sup>125</sup> ст. 8 ГрК РФ, которые закрепляют, что органы местного самоуправления осуществляют выдачу разрешений на строительство. Также в качестве основания для такого порядка, ссылаются на ст. ст. 28, 29 ЗК РФ, где закрепляется, что органы местного самоуправления принимают решение о предоставлении земельного участка под строительство.

Как указывает Д. И. Ковтков исходя из вышеуказанных положений законодательства, орган местного самоуправления может разрешать

---

<sup>121</sup> Аликумова, Г. Ю. Правовые последствия самовольного строительства / Г. Ю. Аликумова // Общество и право. – 2010. – № 2. – С. 58.

<sup>122</sup> Евтушенко, И. И. Внесудебный порядок государственной регистрации прав на самовольные строения / И. И. Евтушенко // Юрист. – 2013. – № 7. – С. 19.

<sup>123</sup> Ковтков, Д. И. "Иной" (внесудебный) порядок признания права собственности на самовольную постройку / Д. И. Ковтков // Право и экономика. – 2008. – № 12. – С. 31.

<sup>124</sup> Мишина, А. Самовольная постройка [Электронный ресурс] / А. Мишина // Расчет. – 2007. – № 5 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

<sup>125</sup> Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. – 06.10.2003. – № 40. – ст. 3822.



сохранение объекта самовольного строительства на месте при подтверждении права на земельный участок, а также, если будет установлено, что представляется возможным устранить признаки самовольности во внесудебном порядке.<sup>126</sup>

С данной позицией сложно согласиться, необходимо представляется наиболее правильной позиция приверженцев второй точки зрения, касающаяся легализации самовольной постройки во внесудебном порядке, которая будет рассмотрена далее.

Другие авторы, в свою очередь, придерживаются точки зрения, что правомочной на осуществление таких действий является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.<sup>127</sup>

Поддерживая данную точку зрения, Р. Сайфуллина,<sup>128</sup> Н. А. Маленков,<sup>129</sup> указывают, что такой порядок приобретения права собственности на самовольную постройку предусматривает Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», поскольку ст. 25.3, допускает упрощенный порядок регистрации права собственности на отдельные объекты недвижимости. Такой упрощенный порядок был введен Федеральным законом № 93-ФЗ, известным как Закон «О дачной амнистии».

С 1 января 2017 год введен в действие Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости), который сохранил положения об упрощенном порядке государственной регистрации некоторых объектов недвижимости.

Зарегистрировать в упрощенном порядке можно права на:

---

<sup>126</sup> Ковтков, Д. И. "Иной" (внесудебный) порядок признания права собственности на самовольную постройку / Д. И. Ковтков // Право и экономика. – 2008. – № 12. – С. 30.

<sup>127</sup> Жогов, Д. Ю. Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки / Д. Ю. Жогов, С. Е. Малета // Право и экономика. – 2007. – № 3. – С. 17.

<sup>128</sup> Сайфуллина, Р. Регистрация права на самовольные постройки / Р. Сайфуллина // Жилищное право. – 2012. – № 6. – С. 62.

<sup>129</sup> Маленков, Н. А. Самовольная постройка: вопросы правового режима и прав на земельный участок / Н. А. Маленков // Право и экономика. – 2009. – № 10. – С. 52.

а) созданные здания или сооружения, для строительства которых законодательство не требует получения разрешения на строительство, а также на объект незавершенного строительства (ч. 10 ст. 40);

б) объект индивидуального жилищного, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке) (ч.7 ст. 70).

Основаниями для регистрации прав на вышеуказанные объекты, являются:

а) технический план таких объектов недвижимости;

б) правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости. Для первой группы объектов это также может быть документ подтверждающий в соответствии с ЗК РФ возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута (ч. 10 ст. 40, ч. 7 ст. 70).<sup>130</sup> Для объектов второй группы такие документы предъявляются в случае, если право на землю не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Д. И. Ковтков придерживаясь точки зрения о том, что органы местного самоуправления могут признавать право собственности на самовольную постройку, указывает, что органы, регистрирующие права, лишь удостоверяют юридическую силу документов,<sup>131</sup> тем самым отмечая, что регистрирующие органы не проверяют объект недвижимости на наличие

---

<sup>130</sup> О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. – 20.07.2015. – № 29 (часть 1). – ст. 4344.

<sup>131</sup> Там же.

признаков самовольной постройки, так как у них отсутствуют такие полномочия, и, следовательно, регистрирующие органы не могут признавать право собственности на объекты самовольного строительства.

Не соглашаясь с такой позицией, А. Иванчик указывает, что принятие Закона «О дачной амнистии» было обусловлено наличием большого числа земельных участков и строений на них, которые не были узаконены. При этом отмечая, что действие указанного Закона направлено на те объекты недвижимости, которые существуют фактически, но признаются самовольными, в результате отсутствия государственной регистрации, а не разрешения на строительство.<sup>132</sup>

Признание права собственности на самовольную постройку направлено на то, чтобы устранить признаки, которые свойственны объектам самовольного строительства, при регистрации этого не происходит. В результате чего, не исключен тот факт, что после регистрации могут быть выявлены признаки самовольности объекта недвижимости, и в таком случае, как указывается в работе Д. Ю. Жогова, собственник может лишиться своего права в судебном порядке, если будет установлено, что сохранение объекта недвижимости нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.<sup>133</sup>

Несмотря на то, что до настоящего времени вопрос, касающийся регламентации порядка признания права собственности на объекты самовольного строительства в ином установленном законом порядке, не решен, следует согласиться со второй точкой зрения, что такой порядок предусмотрен Законом о регистрации недвижимости.

---

<sup>132</sup> Иванчик, А. Самовольная постройка: дипломная работа / А. Иванчик // Сибирский Федеральный Университет, Красноярск, 2014. – С. 47.

<sup>133</sup> Жогов, Д. Ю. Указ. соч. С. 20.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог исследованию вопросов, связанных с юридической стороной самовольной постройки, стоит отметить, что существует много проблем правового характера, по которым как в теории, так и в судебной практике существуют разные мнения и подходы.

Проведенное исследование помогло определиться с тем, что следует относить к объектам самовольного строительства и какими признаками должна обладать постройка, чтобы признать ее самовольной.

К объектам самовольного строительства могут быть отнесены: здание, строение, другое сооружение, а также, объект незавершенного строительства и самовольная реконструкция объекта.

Большое внимание было уделено признакам самовольной постройки, при наличии которых, она становится таковой. Было выделено четыре признака самовольной постройки и сделан вывод о том, что достаточно наличия одного любого из них, чтобы постройку признать самовольной.

Признаками самовольной постройки являются:

- а) возведение, создание постройки на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
- б) возведение, создание постройки на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта;
- в) возведение, создание постройки без получения на это необходимых разрешений;
- г) возведение, создание постройки с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В ходе данного исследования также был проведен подробный анализ ранее действующей редакции ст. 222 ГК РФ, до внесения изменения в названную статью, и ныне действующей редакции. Сравнивая две редакции статьи о самовольной постройке, нам удалось понять «логику» законодателя,

проанализировать норму в динамике, выделить наиболее существенные изменения.

Внесенные изменения в большей степени коснулись круга объектов, которые могут быть признаны самовольной постройкой, а также положений, закрепляющих признаки такой постройки. В результате внесенных в ст. 222 ГК РФ изменений, возник целый ряд подлежащих разрешению правовых вопросов. Основной вопрос связан с тем, можно ли относить к самовольной застройке объекты, которые не отвечают признакам недвижимости, возникновение данного вопроса обусловлено тем, что законодатель отказался от термина «иное недвижимое имущество». Был сделан вывод о том, что объект самовольного строительства должен обязательно отвечать признакам недвижимости.

Самовольная застройка возводится (создается) вопреки требованиям нормативно-правовых актов, но при этом на уровне ГК РФ закреплено положение о том, что на такой объект возможно признать право собственности, при наличии определенных условий.

Признать право собственности на самовольную застройку можно за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана застройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) если в отношении земельного участка лицо, осуществившее застройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- б) застройка соответствует параметрам застройки;
- в) сохранение застройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (ч. 3 ст. 222 ГК РФ).

В работе было уделено достаточно внимания судебному и внесудебному порядку признания права собственности на самовольную застройку. В судебном порядке легализация самовольной застройки осуществляется в исковом производстве. Относительно характера требования о признании права собственности на самовольную застройку в литературе ведутся дискуссии,

одни авторы считают, что такое требование носит имущественный характер, это обусловлено тем, что в заявленном требовании речь идет об имуществе, имеющем денежную оценку, другие относят такие требования к неимущественным. Отнесение требования к имущественному или неимущественному, имеет значение для определения подсудности. Исходя из анализа теоретических позиций, судебной практики и действующего законодательства, представляется верным отнесение требований о признании права собственности на самовольную постройку к категории неимущественных.

Законодатель закрепляет возможность признания права собственности на самовольную постройку только за лицом, которому на праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения, пожизненного (бессрочного) пользования принадлежит земельный участок, на котором возведена самовольная постройка. Однако было установлено, что за арендатором земельного участка, на котором расположена самовольная постройка, также может быть признано право собственности.

При изучении вопроса о признании права собственности на самовольную постройку в ином установленном законом порядке, было выявлено, что законодателем не регламентирован такой порядок. В литературе относительно субъекта, правомочного на признание права собственности на самовольную постройку в ином установленном законом порядке, сложилось две основные позиции. В качестве таких субъектов рассматривают органы местного самоуправления и Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии. На основании положений законодательства, было выявлено, что полномочной на признание права собственности на самовольную постройку является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Такое признание осуществляется в рамках упрощенного порядка государственной регистрации права собственности на отдельные объекты недвижимости, который был введен Федеральным законом № 93-ФЗ, известным как Закон «О дачной амнистии».

Не оставлен без внимания и вопрос о сносе самовольной постройки. В настоящее время помимо принятия решения о сносе самовольной постройки в судебном порядке, ГК РФ прямо закрепил возможность принятия решения о сносе самовольной постройки в административном порядке. Однако ч. 4 ст. 222 ГК РФ недостаточно регламентирована и порождает ряд вопросов, в результате чего возникают сомнения, насчет того, насколько оправданно существование административного порядка.

В ходе данного исследования была достигнута поставленная цель – определена правовая природа и сущность института самовольной постройки, определены основания и последствия признания постройки самовольной, а также возможные альтернативные механизмы правового регулирования.

С уверенностью можно утверждать, что проделанная работа даст импульс к дальнейшему исследованию обозначенных вопросов, а полученные знания будут способствовать профессиональному становлению автора.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 28.05.2017) // Собрание законодательства РФ. – 29.07.2002. – № 30. – ст. 3012.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – ст. 16.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации: В 4 ч. Ч. 1: федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – ст. 3301.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) // Собрание законодательства РФ. – 18.11.2002. – № 46. – ст. 4532.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – № 44. – ст. 4147.
6. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. – 20.07.2015. – № 29 (часть 1). – ст. 4344.
7. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) // Собрание законодательства РФ. – 20.11.1995. – № 47. – ст. 4473.
8. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. – 25.07.2011. – № 30 (ч. 1). – ст. 4594.



9. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. – 06.10.2003. – № 40. – ст. 3822.

10. Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс] : Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 (ред. от 04.09.2000) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11. Об утверждении Разъяснений о применении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации: Приказ Минюста РФ № 88 от 04.05.2007 (ред. от 26.05.2009) // Российская газета. – 24.05.2007. – № 108.

12. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: федер. закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) // Собрание законодательства РФ. – 04.01.2010. – № 1. – ст. 5.

#### **Специальная литература**

13. Алексеев, В. А. Самовольная постройка и виды недвижимого имущества / В. А. Алексеев // Гражданское право. – 2012. – № 6. – С. 17 - 21.

14. Аликумова, Г. Ю. Правовые последствия самовольного строительства / Г. Ю. Аликумова // Общество и право. – 2010. – № 2. – С. 56 - 60.

15. Бетхер, В. А. Порядок сноса самовольной постройки / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. – 2010. – № 3 (24). – С. 117 - 120.

16. Бетхер, В. А. Субъект обязанности по сносу самовольной постройки / В. А. Бетхер // Вестник Омского Университета. – 2010. – № 2. – С. 90 - 93.

17. Власенко, В. А. Судебные решения о самовольной постройке / В. А. Власенко // Общество и право. – 2010. – № 2. – С. 267 - 272.

18. Волков, Г. А. Принципы земельного права России / Г. А. Волков. – М. : Городец, 2005. – 336 с.

19. Глущенко, Г. А. К вопросу о легализации прав собственника самовольной постройки / Г. А. Глущенко, Э. А. Идрисова // Проблемы современной науки и образования. – 2016. – 38 (80). – С. 87-89.
20. Демкина, А. В. Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве / А. В. Демкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 8. – С. 6 - 14.
21. Евтушенко, И. И. Внесудебный порядок государственной регистрации прав на самовольные строения / И. И. Евтушенко // Юрист . – 2013. – № 7. – С. 18 - 20.
22. Ерошкин, В. М. Снос зданий и сооружений: правовые аспекты [Электронный ресурс] : практическое пособие / В. М. Ерошкин // Подготовлено специально для системы ГАРАНТ. – 2009 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.
23. Жогов, Д. Ю. Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки / Д. Ю. Жогов, С. Е. Малета // Право и экономика. – 2007. – № 3. – С. 17 - 20.
24. Зарубин, А. В. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимое имущество : науч.-практич. пособие по применению гражданского законодательства / А. В. Зарубин, Н. С. Потапенко, С. В. Потапенко ; под общ. ред. В. Н. Соловьева. – М. : Юрайт, 2012. – 448 с.
25. Зевайкина, А. Иски о признании права собственности / А. Зевайкина // Российская юстиция. – 2001. – № 8. – С. 48 - 49.
26. Иванов, К. А. Признание права собственности на самовольную постройку / К. А. Иванов // Советник юриста. – № 2. – 2013. – С. 42 - 51.
27. Иванчик, А. Самовольная постройка: дипломная работа / А. Иванчик // Сибирский Федеральный Университет, Красноярск, 2014. – 96 с.
28. Каганцов, Я. П. Ответчик по иску о сносе самовольной постройки / Я. П. Каганцов // Законодательство. – 2011. – № 7 . – С. 18 - 22.
29. Карцева, Н. С. Самовольная постройка в свете изменений гражданского законодательства РФ / Н. С. Карцева, Н. В. Шурышева //

Проблемы правового обеспечения безопасности личности, общества и государства. – 2016. – В 3 т. Т. 3. – С. 111 - 117.

30. Каширин, А. Легализация самовольной постройки / А. Каширин // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 10. – С. 27 - 33.

31. Ковтков, Д. И. "Иной" (внесудебный) порядок признания права собственности на самовольную постройку / Д. И. Ковтков // Право и экономика. – 2008. – № 12. – С. 29 - 31.

32. Ковтков, Д. И. Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке / Д. И. Ковтков // Право и экономика. – 2008. – № 11. – С. 12 - 15.

33. Ковтков, Д. И. Продажа строительных материалов в виде самовольной постройки / Д. И. Ковтков // Право и экономика. – 2008. – № 10. – С. 34 - 36.

34. Маленков, Н. А. Самовольная постройка: вопросы правового режима и прав на земельный участок / Н. А. Маленков // Право и экономика. – 2009. – № 10. – С. 52 - 57.

35. Машкина, Т. И. Правовой режим самовольных построек / Т. И. Машкина, Р. С. Вахитов // Арбитражная практика. – 2005. – № 8. – С. 23 - 33.

36. Мишина, А. Самовольная постройка [Электронный ресурс] / А. Мишина // Расчет. – 2007. – № 5 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

37. Мотлохова, Е. А. Особенности правового режима самовольных построек в российском гражданском праве / Е. А. Мотлохова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 10. – С. 25 - 33.

38. Останина, Е. А. Преобразовательные иски и приобретение вещного права / Е. А. Останина // Иски и судебные решения. – М.: Статут, 2009. – С. 77 - 106.

39. Панова, И. В. О нормативном правовом акте / И. В. Панова // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2009. – № 6. – С. 57 - 73.

40. Подшивалов, Т. П. Снос самовольно возведенной постройки: порядок и квалификация требования / Т. П. Подшивалов // Пролог: журнал о праве. – 2013. – № 2. – С. 28 - 33.
41. Потапенко, С. В. Настольная книга судья по спорам о праве собственности / С. В. Потапенко, А. В. Зарубин ; под ред. С. В. Потапенко. – М. : Проспект, 2013. – 248 с.
42. Рождественский, С. Н. О возможности включения в наследственную массу «самовольных построек» / С. Н. Рождественский // Бюллетень нотариальной практики. – 2003. – № 4. – С. 2 - 9.
43. Рошин, В. Разграничение имущественных и неимущественных требований / В. Рошин // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 2.
44. Савина, А. В. Снос самовольной постройки / А. В. Савина // Адвокатская практика. – 2008. – № 3. – С. 40 - 43.
45. Сайфуллина, Р. Регистрация права на самовольные постройки / Р. Сайфуллина // Жилищное право. – 2012. – № 6. – С. 61 - 68.
46. Свиринов, Ю.А. Снос самовольной постройки или признание отсутствия права: от фактического правосознания к научным дискуссиям / Ю.А. Свиринов // Практика исполнительного производства. – 2014. – № 1 - 2. – С. 55 - 57.
47. Скловский, К. И. О допустимости «административного сноса» самовольного строения / К. И. Скловский // Закон. – 2016. – № 6. – С. 28 - 34.
48. Скловский, К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении: Практические вопросы / К. И. Скловский. - М.: Статут, 2004. – 365 с.
49. Соболева, А. В. К проблеме возмещения вреда, причиненного самовольным строительством // Нотариус. – 2006. – № 5. – С. 26-27
50. Станиславов, Д. И. Некоторые вопросы сноса самовольной постройки / Д. И. Станиславов // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2011. – № 1. – С. 75 - 80.

51. Стрембелев, С. В. Нежилые здания: правовой режим, реконструкция, легализация / С. В. Стрембелев // М.: Библиотечка «Российской газеты». – 2013. – 144 с.

52. Тенякова, Л. К. Этапы (стадии) строительной деятельности как объекты государственного регулирования / Л. К. Тенякова // Финансовое право. – 2007. – № 6. – С. 37 - 38.

53. Тихомирова, Л. В. Самовольная постройка: комментарии, официальные разъяснения, судебная практика / Л. В. Тихомирова, М. Ю. Тихомиров ; под общ. ред. М. Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2010. – 32 с.

54. Ткаченко, А. А. Признание права собственности на самовольную постройку: вопросы теории и практики / А. А. Ткаченко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2011. – № 74. – С. 560 - 575.

55. Тресцова, Е. В. Признание права собственности на самовольную постройку / Е. В. Тресцова, А. А. Варешина // Научный поиск. – 2016. – № 4. – С. 58 - 63.

56. Третьяков, С. С. Реализация полномочий прокурора в арбитражном процессе / С. С. Третьяков // Законность. – 2013. – № 6. – С. 22 - 26.

57. Фандий, С. В. Понятие самовольной постройки / С. В. Фандий // Молодой ученый. – 2017. – №10. – С. 331 - 334.

58. Щербаков, Н. Б. Институт самовольной постройки сквозь призму правоприменения (отдельные вопросы) / Н. Б. Щербаков // Вестник гражданского права. – 2007. – № 2. – С. 120 - 143.

59. Яковлев, Н. Снос торговых точек в Москве: где кончается неприкосновенность частной собственности или как суды делегируют свои функции местным органам власти / Н. Яковлев // Жилищное право. – 2016. – № 6. – С. 7 - 17.

### **Материалы судебной практики**

60. Бюллетень судебной практики Омского областного суда [Электронный ресурс] : под ред. зам. Председателя Омского областного суда Е. С. Светенко. – 2008. – № 4 (37). – Режим доступа: <http://www.resheniya-sudov.ru/2009/81074>.

61. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: пост. Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Российская газета. – 21.05.2010. – № 109; ред. от 23.06.2015.

62. О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе: пост. Пленума ВАС РФ № 15 от 23.03.2012 // Вестник ВАС РФ. – май 2012. – № 5; ред. от 25.01.2013.

63. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2005 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2005. – № 10.

64. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2008 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2009. – № 2.

65. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации: утв. Президиумом Верховного Суда РФ № 2 (2016) от 6.07.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – март 2017. – № 3; апрель 2017. – № 4.

66. Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации: Инф. письмо Президиума ВАС РФ № 143 от 09.12.2010 // Вестник ВАС РФ. – февраль 2011. – № 2.

67. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

68. Определение Верховного Суда [Электронный ресурс] : от 16.11.2000 № ГКПИ2000-1356 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

69. Определение Верховного Суда [Электронный ресурс] : от 25.03.2014 № 4-КГ13-38 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

70. Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 13.01.2015 № 18-КГ14-168 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

71. Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 09.06.2015 № 18-КГ15-65 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

72. Определение Верховного Суда [Электронный ресурс] : от 23.06.2015 № 24-КГ15-6 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

73. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 10.04.2009 № ВАС-2167/09 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

74. Определение Конституционного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 03.07.2007 № 595-О-П // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

75. Определение Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 17.02.2015 № 5-КГ14-142 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

76. Определение Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : от 14.04.2015 № 32-КГ14-19 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

77. Определение Хабаровского краевого суда [Электронный ресурс] : от 30.05.2014 № 33-3440/2014 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

78. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа [Электронный ресурс] : от 14.07.2015 № Ф02-2990/15 по делу № А19-2338/2014

// Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа:  
<http://www.garant.ru>.

79. Постановление Президиума ВАС РФ [Электронный ресурс] : от 15.06.2010 № 365/10. – Режим доступа:  
[http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id\\_casedoc=1\\_1\\_e8edc994-9460-470b-9532-066944025816](http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_e8edc994-9460-470b-9532-066944025816).

80. Постановление ФАС Волго-Вятского округа [Электронный ресурс] : от 21.04.2008 № А31-3004/2007-21 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

81. Постановление ФАС Волго-Вятского округа [Электронный ресурс] : от 05.10.2010 № А82-1005/2008. – Режим доступа:  
<http://www.sejchas.ru/volgo-vyat/1136>.

82. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа [Электронный ресурс] : от 7.09.2009 № Ф04-8156/2008 (18877-А70-38), Ф04-8156/2008 (18879-А70-38) // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа:  
<http://www.garant.ru>.

83. Постановление ФАС Западно - Сибирского округа [Электронный ресурс] : от 24.12.2010 по делу № А03-633/2007. – Режим доступа:  
<http://www.resheniya-sudov.ru/2010/275858>.

84. Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда [Электронный ресурс] : от 26.09.2014 № 06АП-4228/14 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

85. Решение Арбитражного суда Красноярского края [Электронный ресурс] : от 09.07.2015 по делу № 33-881/2015. – Режим доступа:  
<https://rospravosudie.com/court-as-krasnoyarskogo-kрая-s/judge-leskov-ruslan-viktorovich-s/act-319622773>.

86. Решение Арбитражного суда Красноярского края [Электронный ресурс] : от 11.08.2015 по делу № 33-12222/2015. – Режим доступа:  
<https://rospravosudie.com/court-as-krasnoyarskogo-kрая-s/judge-leskov-ruslan-viktorovich-s/act-320161591>.



87. Решение Арбитражного суда Красноярского края [Электронный ресурс] : от 07.08.2015 по делу № 33-16407/2014. – Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-as-krasnoyarskogo-kрая-s/judge-leskov-ruslan-viktorovich-s/act-320108705>.

88. Решение Арбитражного суда Красноярского края [Электронный ресурс] : от 23.09.2015 по делу № 33-7441/2015. – Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-as-krasnoyarskogo-kрая-s/judge-altergot-marina-aleksandrovna-s/act-320486572>.

89. Решение Арбитражного суда Новгородской области [Электронный ресурс] : от 15.01.2016 по делу № А44-7648/2015. – Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/y5KdljzYjhd3>.

90. Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан [Электронный ресурс] : от 30.05.2016 по делу №А07-7987/2016. – Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/YOjxPBKub465>.

91. Решение Каменского городского суда [Электронный ресурс] : от 11.03.2015 по делу № 2-22/2015. – Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/uuLzywGLQb6>.