

*Исайчев В.О., Смирновская С.И. Понятие и признаки самовольной постройки в современном российском праве // Академия педагогических идей «Новация». – 2020. – №9 (сентябрь). – АРТ 65-эл. – 0,3 п. л. – URL: <http://akademnova.ru/page/875548>*

**РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ**

**УДК 347.23**

**Исайчев Владислав Олегович**

магистрант 3 курса направления «Материальное право и судебная форма его применения в гражданском судопроизводстве»

Оренбургский институт (филиал) Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина  
г. Оренбург, Российская Федерация  
e-mail: [isai4ev.vlad@gmail.com](mailto:isai4ev.vlad@gmail.com)

**Смирновская Светлана Ивановна**

доцент, кандидат юридических наук  
Оренбургский институт (филиал) Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина  
г. Оренбург, Российская Федерация  
e-mail: [oSISmirnovkaya@msal.ru](mailto:oSISmirnovkaya@msal.ru)

**ПОНЯТИЯ И ПРИЗНАКИ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ В  
СОВРЕМЕННОМ РОССИЙСКОМ ПРАВЕ**

*Аннотация:* В данной статье автором рассмотрены изменения, внесенные в законодательство Российской Федерации относящиеся к самовольной постройке, а также признаки самовольной постройки. Предложена новая формулировка п. 1 ст. 222 ГК РФ.

*Ключевые слова:* самовольная постройка, право собственности, объект недвижимости, объект капитального строительства.

**Isaichev Vladislav Olegovich**  
3-year undergraduate student of the direction "Substantive law and judicial form of its application in civil proceedings"  
Orenburg Institute (branch) of the Moscow State Law University named after O.E. Kutafina  
Orenburg, Russian Federation  
e-mail: [isai4ev.vlad@gmail.com](mailto:isai4ev.vlad@gmail.com)

**Smirnovskaya Svetlana Ivanovna**  
associate professor, candidate of legal sciences  
Orenburg Institute (branch) of the Moscow State Law University named after O.E. Kutafina  
Orenburg, Russian Federation  
e-mail: [oSISmirnovskaya@msal.ru](mailto:oSISmirnovskaya@msal.ru)

## CONCEPTS AND SIGNS OF AUTHORIZED CONSTRUCTION IN MODERN RUSSIAN LAW

*Abstract:* In this article, the author examines the changes made to the legislation of the Russian Federation relating to unauthorized construction, as well as signs of unauthorized construction. A new wording of clause 1 of Art. 222 of the Civil Code of the Russian Federation.

*Keywords:* unauthorized construction, ownership, real estate, capital construction.

Говоря о развитии законодательства о самовольных постройках в нашей стране в первую очередь стоит обратить внимание на «Концепцию развития гражданского законодательства Российской Федерации». Обращаясь к ней мы видим, что в п. 3.4.4 говорится о том, что «следует либерализовать правовой режим самовольной постройки (статья 222 ГК РФ), на возведение которой не были оформлены, в том числе по вине уполномоченных органов, необходимые административные разрешения, если она возведена на земельном участке, находящемся в государственной

или муниципальной собственности и отведенном под строительство в установленном порядке. Снос такой постройки целесообразен только тогда, когда ее сохранение нарушает права или охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан или когда постройка возведена на земельном участке, строительство на котором запрещено законом.

Необходимо также расширить возможности для признания права собственности застройщика на самовольную постройку, возведенную на не принадлежащем ему земельном участке. В частности, право собственности застройщика на самовольную постройку может признаваться при условии выплаты компенсации собственнику земельного участка и соответствии постройки градостроительным и строительным нормам и правилам».[1]

Характерной чертой данной категории дел является то, что истец, обращаясь с иском о признании права собственности на самовольную постройку либо ее сносе, основывает свои требования на положениях норм материального права.

Эти нормы прежде всего нашли свое закрепление в ГК РФ.

Обращаясь к п.1 ст.218 ГК РФ мы видим, что право собственника на новую вещь, которую лицо изготовило или создало для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает им. Нормы данной статьи находят свое продолжение в ст. 263 ГК РФ, где в п. 1 говорится о том, что собственник земельного участка имеет право на постройку на нем зданий, осуществление их перестройки или сноса, а также может позволять возводить строения на нем иным лицам если будут соблюдены условия градостроительных норм и требования о назначении земельного участка.

Из п.2 ст. 263 ГК РФ следует, что постройка, которую возвел собственник на принадлежащем ему земельном участке для себя, является его собственностью. Однако исключением из этого правила является самовольная постройка. В ст. 222 ГК РФ мы можем увидеть признаки самовольной постройки, последствия, связанные с возведением самовольной постройкой, а также основания и порядок признания на нее права собственности.

Из п. 1 ст. 222 ГК РФ следует, что «Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки».

Данная статья не раз подвергалась изменениям с момента своего закрепления в ГК РФ.

Существенные изменения были внесены Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ, в результате которых 1 абзац п. 3 утратил силу, а в абзац 2 п. 3 внесли следующее дополнение: «, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке».[2] Подобная формулировка сделала невозможным признания судом права собственности

на самовольную постройку за лицом, которое возвело ее на земельном участке который не пренадлежит ему, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку, и одновременно введен наряду с судебным иной, установленный законом порядок, внесудебный для признания права собственности на самовольную постройку за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Новое изменение произошло после принятия Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».[3] Был добавлен п. 4, в котором идет речь о сносе самовольной постройки без участия судебных органов. Также изменилась формулировка п.1 и более развернуто был изложен п. 3 связанный с признанием права собственности на самовольную постройку.

Данные нововведения позволили упростить понимание ст. 222 ГК РФ для широких масс.

Последние изменения внесли Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», принесшие много нового.[4] Важное изменение было внесено в п. 2 ст. 222 ГК РФ, а именно была введена альтернативная санкция, которая заключается в приведении объекта в соответствии с требованиями. Также в п. 4 установили минимальные и максимальные сроки, отведенные на снос самовольной постройки или ее приведение в соответствии с требованиями.

По мимо этого в этом же пункте предусмотрели ограничения касающиеся компетенции органов местного самоуправления, связанных со сносом самовольной постройки или приведением в соответствие с требованиями.

Не обошёл законодатель и п. 1 ст. 222 ГК РФ изменив формулировку характеризующую данную постройку.

Если мы посмотрим на все изменения, проделанные законодателем, то увидим, что было проделана огромная работа с целью упрощения понимания самой ст. 222 ГК РФ, а также совершенствованием самого законодательства.

При изучении самовольной постройки, стоит взглянуть на ст. 130 ГК РФ, в ней говорится о недвижимом имуществе. Из нее мы видим, что объекты незавершенного строительства тоже могут относиться к данному типу построек. Вопрос о том, являются ли объекты незавершенного строительства недвижимым имуществом долгое время был дискуссионным и только Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ в ст. 130 ГК РФ внес изменения которые закрепили статус недвижимости за объектами незавершенного строительства, а это позволило при необходимости применять ст. 222 ГК РФ и к данным объектам.

Несмотря на то, что прошло уже много времени законодатель так и не раскрыл понятие незавершенное строительство.

В ГрК РФ мы можем увидеть такое понятие как «незавершенное строительство» и там оно отождествляется с другим понятием: «объект капитального строительства». В ст. 1 ГрК РФ говорится, что «объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка». Данное определение подвергалось критике, как неотражающее всех

существенных признаков, в связи с чем нерешенным остается вопрос о моменте возникновения такого объекта.[5] Учитывая основной признак недвижимого имущества (прочная связь с землей), можно предположить, что объект незавершенного строительства возникает не ранее создания фундамента такого объекта.[6] Кроме того, к признакам, присущим недвижимому имуществу относят не только наличие фундамента, но и существование различных коммуникаций в нем: газ, свет, вода, достаточно высокую стоимость.[7]

Одной из отличительных черт самовольной постройки как объекта недвижимости является то, что она не может быть объектом гражданского оборота из-за того, что на недвижимое имущество право собственности и другие вещные права подлежат государственной регистрации.

В связи с тем, что право собственности у лица, возведшего самовольную постройку, не возникает, следовательно, оно не может применять способы защиты гражданских прав, которые предусмотрены законодательством, к примеру заявить иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ). Из-за этой же причины отсутствует возможность и приобретения права собственности на самовольную постройку в связи с приобретательной давностью (ст. 234 ГК РФ).

Из вышеизложенного мы видим, что самовольная постройка хоть и обладает свойствами недвижимого имущества, не может являться объектом гражданского права до тех пор, пока не будет вынесено решение суда о признании права собственности на нее. В результате Р.А. Валеев говорит, что не верно в ст. 222 ГК РФ использовать следующий ряд терминов: «сооружение», «другое строение» и иные. Автор считает, что стоит

признать самовольную постройку объектом незавершенного строительства и отразить это в п. 1 ст. 222 ГК РФ.[8]

Другой точки зрения придерживаются иные авторы. Например О.А. Беляева считает, что фраза «возведенные или созданные на земельном участке» подразумевает под собой завершенность строительного процесса, а объект незавершенного строительства еще находится в процессе создания.[9]

Аналогичной точкой зрения с О.А. Беляевой обладает А.А. Ерофеева. Она считает, что объект незавершенного строительства может быть только создаваемым, но не созданным недвижимым имуществом.

По мимо этого А.А. Ерофеева предлагает относить к самовольным постройкам не только объекты недвижимого имущества, но и временные сооружения из легковозводимых конструкций, в связи с тем, что они обладают некоторыми признаками относящих их к самовольным постройкам.[10]

С данным мнением не согласны многие авторы, так как временные сооружения относятся к переносным строениям сборно-разборного типа. Если же постройка не является капитальным строением, то сносу она не подлежит.

Еще одним дискуссионным вопросом для нашего законодательства являлся вопрос, связанный с отнесением к самовольной постройке реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возникает новый объект. Неоднократно высказывалось мнение о том, что самовольную реконструкцию нельзя приравнивать к самовольной постройке.[11]

Наибольшее распространение получила позиция, в соответствии с которой право собственности на реконструированный объект было возможно признать, если в результате реконструкции появился новый объект, который существенно отличается от того, который существовал до этого. Постройка должна обладать определенной самостоятельностью по отношению к уже существующему объекту.[12]

Противоположный вывод можно сделать если взглянуть на нормы ГрК РФ. В п.1 ст. 51 ГрК РФ сказано, что реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения, которое представляет из себя документ, который подтверждает, что проектная документация соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории и дает застройщику право осуществлять строительство или реконструкцию объектов капитального ремонта.

Для того чтобы отнести строение к самовольной постройке оно должно обладать хотя бы 1 из данных признаков:

- постройка должна быть возведена на земельном участке, который не отведен для данных целей;
- постройка была создана без получения на то необходимых разрешений;
- постройка была создана с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил.

Данные признаки нашли свое закрепление в п. 1 ст. 222 ГК РФ и являются исчерпывающими.

Опираясь на вышеизложенное, мы можем сделать вывод, что институт самовольной постройки в настоящее время обладает двуединой природой. Это выражено в том, что с одной стороны он является способом приобретения права собственности, а с другой является санкцией за нарушение закона при строительстве, поскольку самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с требованиями построившим ее лицом или за его счет.

Хотелось бы предложить внести некоторые изменения в п. 1 ст. 222 ГК РФ, а именно заменить словосочетания «здание, сооружение или другое строение» на «объекты капитального строительства», так как данное словосочетание охватывает здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых еще не завершено. По мимо этого стоит также дополнить п. 1 ст. 222 ГК РФ положением: «К самовольной постройке также относится реконструкция недвижимого имущества, в результате которой создан новый объект, при условии, что он не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения реконструкции».

В окончательной редакции п. 1 ст. 222 ГК РФ предлагается изложить в следующей редакции:

«1. Самовольной постройкой являются объекты капитального ремонта, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные

градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. К самовольной застройке также относится реконструкция недвижимого имущества, в результате которой создан новый объект, при условии, что он не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения реконструкции.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка».

#### **Список использованной литературы:**

1. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 11. С 10.
2. Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 27. Ст. 2881;
3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»// Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4384.
4. Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»// Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5132.
5. Аветисян К.А., Кульчихина Ю.С. Признание права собственности на объекты незавершенного строительства: материальные и процессуальные аспекты// Нотариус. 2010. № 2. С. 35-38;
6. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства/ А.В. Зарубин (и др.); под общ. ред. В.Н. Соловьева; научн.ред. С.В. Потапенко. - М.: Издательство Юрайт, 2010. С. 171;
7. Емельянов А. Правовое регулирование строительства временных, вспомогательных объектов, а также возведения самовольных построек// Юрист. 2009. С. 36;

8. Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства; Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. Казань, 2007. С.15;
9. Беляева О.А. Правовые последствия самовольного строительства// Право и экономика. 2007. № 7. С.5.
10. Ерофеева А.А. Проблемы правового статуса самовольной постройки// Юрист. 2010. № 1. С.46.
11. Камышанова А.Е. Проблемы самовольной реконструкции как ограничения права собственности на недвижимое имущество//Правовые вопросы недвижимости. 2010. № 1. С. 8-10.
12. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть первая/ Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт, 2002. С.523.

*Дата поступления в редакцию: 30.09.2020 г.*

*Опубликовано: 30.09.2020 г.*

*© Академия педагогических идей «Новация», электронный журнал, 2020*

*© Исайчев В.О., Смирновская С.И., 2020*