

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ
НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

На правах рукописи

Кузнецов Александр Александрович

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПОСЛЕДСТВИЙ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ
САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Специальность: 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени кандидата юридических наук

Научный руководитель:

доктор юридических наук, профессор

Закупень Татьяна Васильевна

Москва 2024

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1. Правовая природа самовольного строительства.....	15
1.1 Самовольная постройка как особый объект гражданских прав.....	15
1.2 Становление и развитие правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства.....	40
Глава 2. Юридический механизм признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой	57
2.1 Частноправовое нарушение как основание признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой.....	57
2.2 Признание самовольной постройкой объекта недвижимого имущества с целью защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц.....	78
Глава 3. Гражданско-правовые последствия самовольного строительства.....	100
3.1 Снос как правовое последствие признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой.....	100
3.2 Гражданско-правовой механизм легализации объекта самовольного строительства.....	123
Выводы и рекомендации.....	157
Список использованных источников и литературы.....	163

Введение

Актуальность темы исследования.

Создание комфортной и безопасной среды для жизни является одной из национальных целей развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года¹, выполнение которой создаст условия для обеспечения устойчивого экономического и социального развития Российской Федерации. Достижение данной цели сопряжено с расширением массового и индивидуального строительства, а также обновлением имеющейся материальной базы. Вследствие этого особую значимость приобретает правовое регулирование строительной деятельности и последствий ее осуществления.

Нарушение динамично развивающихся требований законодательства при первоначальном создании или реконструкции объекта недвижимого имущества является основанием для признания такого объекта самовольной постройкой. В связи с отсутствием единого мнения о правовом регулировании последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества, подобная квалификация объекта приводит к существенной неопределенности относительно его правовой судьбы.

Плюрализм подходов к определению правовой природы и сущности самовольной постройки среди ученых-юристов, представителей законодательной, исполнительной и судебной ветвей власти обуславливает ряд проблем, возникающих при создании объекта недвижимого имущества с нарушением законодательных требований. Существуют разные позиции о том, какими свойствами должен обладать создаваемый объект, чтобы его можно было признать самовольной постройкой. В частности, от решения вопроса о том, является ли самовольная постройка объектом недвижимости зависит возможность распространения данного правового режима на объект незавершенного строительства.

¹ Указ Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» // Собрание законодательства РФ. 2024. № 20. Ст. 2584.

Кроме того, не решен вопрос об определении места объекта самовольного строительства в системе объектов гражданских прав. Для многих остается неясным, обладают ли субъекты гражданских правоотношений правами и обязанностями по отношению к объекту самовольного строительства.

Актуальность темы диссертационного исследования обуславливается также завершением начавшегося в 2009 году² значимого этапа развития гражданского законодательства в части регулирования вещного права. В условиях перерыва в законодательной работе по развитию вещного права представляется необходимым определить актуальный подход к правовому регулированию последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества.

С учетом того, что объект строительства, аккумулирующий в себе значительные материальные и временные ресурсы, при признании его самовольной постройкой может быть как снесен, так и легализован, требуют детального раскрытия последствия распространения на такой объект правового режима самовольной постройки. Принятие решения о его правовой судьбе существенно затрагивает интересы лица, создавшего такую постройку, а также интересы общества в целом. В случае сноса объекта самовольного строительства лицо, осуществившее самовольную постройку (далее также – самовольный застройщик), лишается значительной части средств, затраченных на ее создание, а общество, в свою очередь, потенциального объекта товарно-денежных отношений.

Несмотря на то, что в последнее время вследствие активной деятельности Верховного суда РФ значительно усилилось внимание ученых и практиков к особенностям правового режима самовольной постройки, вряд ли можно сказать, что вопросам правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества уделяется достаточное внимание со стороны ученых. Многие актуальные работы сосредоточены лишь на разъяснении подходов, представленных в правоприменительной практике, и не

² Гражданское право: учебник в 4 т. Т. I: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2023. С. 17.

раскрывают вопросы, для решения которых требуется разработка теоретической базы.

Представляется, что правовая неопределенность касательно правового режима объекта самовольного строительства обусловлена отсутствием единого и внутренне непротиворечивого подхода к правовому регулированию последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества. Его отсутствие не позволяет обеспечить эффективную защиту как частных интересов, так и интересов неопределенного круга лиц в правоотношениях, связанных с самовольным созданием объектов недвижимого имущества, что определяет актуальность и своевременность данного исследования.

Степень разработанности научной проблемы.

В отечественной цивилистической науке вопросы, касающиеся объектов самовольного строительства, преимущественно рассматривались лишь опосредованно, в рамках исследований иных, более широких категорий.

В дореволюционный период такой категорией являлась категория «недвижимость», которая исследовалась в работах Е.В. Васьковского, Ю.С. Гамбарова, Л.А. Кассо, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича и др.

На советском и современном этапе развития цивилистической науки, последствия осуществления самовольного строительства затрагивались в рамках исследования вопросов, посвященных объектам гражданских прав, основаниям возникновения права собственности и механизмам его защиты, представленного в трудах таких авторов, как М.М. Агарков, С.С. Алексеев, А.Я. Беленькая, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Е.А. Грызыхина, И.А. Емелькина, В.С. Жабреев, В.В. Зайцев, Т.В. Закупень, О.С. Иоффе, О.А. Красавчиков, П.В. Крашенинников, В.В. Кулаков, Ю.А. Ламейкин, А.Н. Левушкин, Ю.Г. Лескова, М.М. Попович, Л.В. Пуляевская, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, Е.М. Тужилова-Орданская, У.Б. Филатова, Д.А. Формакидов, А.М. Эрделевский, В.Ф. Яковлев и др.

Правоотношения, связанные с созданием объектов самовольного строительства, их легализацией были рассмотрены в исследованиях, посвященных самовольным постройкам, следующих авторов: Т.В. Белова, В.А. Бетхер, Ю.А. Бобылева, О.В. Гумилевская, А.В. Иваненко, А.В. Савина, В.В. Селиванов, П.А. Шишканов.

Несмотря на наличие значительного количества работ, посвященных самовольным постройкам, отметим, что комплексный анализ правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества в настоящий момент отсутствует. В данных работах не были исследованы в должной мере правовые последствия распространения на объект недвижимости правового режима самовольной постройки. Вышеуказанное, с учетом развития законодательных установлений и подходов, представленных в правоприменительной практике, требующих теоретического осмысления и анализа, предопределило выбор темы диссертации.

Цели и задачи исследования.

Целью диссертационного исследования является анализ проблематики правового регулирования общественных отношений, возникающих в связи с осуществлением самовольного строительства; выявление юридической сущности правового режима самовольных построек; определение методов совершенствования регулирования правоотношений, складывающихся по поводу отнесения рукотворных объектов недвижимости к самовольной постройке, их последующему сносу или легализации.

Достижение данных целей сопряжено с необходимостью решить следующие задачи:

- охарактеризовать правовую природу объекта самовольного строительства и определить его место в системе объектов гражданских прав;
- раскрыть особенности становления и развития правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства;
- охарактеризовать специфику частноправового нарушения как основания признания самовольной постройкой;

- продемонстрировать особенности признания постройки самовольной сквозь призму защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц;
- дать характеристику сносу, как правовому последствию признания постройки самовольной, и показать его значение как крайней меры гражданско-правовой ответственности;
- раскрыть особенности гражданско-правового механизма легализации объекта самовольного строительства.

Объект и предмет исследования.

Объект исследования составляют общественные отношения, складывающиеся по поводу осуществления самовольного строительства и его овеществленного результата в форме незаконно существующего объекта недвижимого имущества, урегулированные нормами гражданского, земельного, градостроительного законодательства и иными правовыми нормами.

Предметом исследования является совокупность норм, регулирующих общественные отношения, которые возникают по поводу самовольного создания объектов недвижимого имущества и его правовых последствий; соответствующие теоретические положения и судебная практика.

Теоретическая и методологическая основа исследования.

Теоретическую основу исследования составили труды цивилистов, которые в дореволюционный, советский и современный период развития юридической науки, обращались к вопросам, рассмотренным в настоящем исследовании, среди которых: В.А. Алексеев, Р.С. Бевзенко, Т.В. Белова, В.А. Бетхер, Р.А. Валеев, В.В. Груздев, О.Г. Ершов, Т.В. Закупень, О.С. Иоффе, Л.А. Кассо, О.А. Красавчиков, П.В. Крашенинников, И.Д. Кузьмина, В.В. Кулаков, В.А. Лапач, Ю.Г. Лескова, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, А.П. Сергеев, О.Ю. Скворцов, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, Г.Ф. Шершеневич, П.А. Шишканов, В.Ф. Яковлев и др.

Методологическую основу исследования составил общенаучный диалектический метод познания. При написании настоящей работы были применены общенаучные методы, в частности, такие формально-логические

методы, как обобщение и абстрагирование, анализ и синтез, индукция, дедукция. Также из общенаучных методов были применены такие методы, как аналогия, классификация (предложена самостоятельная классификация способов легализации объектов самовольного строительства).

Использовались также такие частно-научные методы исследования, как историко-правовой (изучен генезис понятия «самовольная постройка»), сравнительно-правовой, юридико-догматический метод (исследована дефиниция объекта самовольного строительства, закрепленная в ст. 222 ГК РФ, а также правовые нормы, регулирующие отношения, связанные с созданием или возведением самовольных построек).

Информационная база исследования.

Информационная база исследования включает в себя различные источники, в частности статьи, монографии, диссертации, книги, журналы. Исследованный спектр нормативных правовых актов включает в себя Конституцию Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ), Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ), Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ), иные нормативные правовые акты Российской Федерации. Были проанализированы акты Конституционного суда Российской Федерации, материалы судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, судебные акты арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

Научная новизна диссертационного исследования.

Научная новизна исследования состоит в том, что в нем раскрыты ранее недостаточным образом исследованные особенности правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества. Автором сформировано представление о самовольной постройке как об особом объекте гражданских прав, и обоснованы теоретические положения, раскрывающие место объекта самовольного строительства в системе объектов гражданских прав.

На основе анализа свойств, которым должен соответствовать объект, признаваемый самовольной постройкой, автором определен временной период возможного распространения правового режима самовольной постройки на объект недвижимого имущества. Охарактеризованы свойства частноправового основания признания постройки самовольной, что позволяет разграничить требования, предъявляемые к согласию частных и публичных правообладателей земельных участков на создание третьим лицом объекта недвижимого имущества.

Учитывая значительное распространение расширительного подхода к возложению обязанности по сносу постройки, признанной самовольной, автором обоснована необходимость сужения субъектного состава лиц, на которых может быть возложено бремя сноса самовольной постройки для соответствия целеполаганию такой санкции за осуществление самовольного строительства, как снос.

Обоснованность и достоверность результатов исследования.

Обоснованность и достоверность результатов исследования базируется на применении общепризнанных научных методов познания, в том числе на изучении в процессе работы значительного спектра правовых источников: от законодательного материала до практики правоприменения и доктринальных положений современной цивилистики. Представленные выводы подтверждены ссылками на материалы, проанализированные в процессе исследования.

Положения, выносимые на защиту и имеющие научную новизну.

1. Обосновано, что самовольная постройка является особым объектом гражданских прав, относящимся к юридической категории «имущество».

Согласно проведенному исследованию, самовольная постройка, будучи материальным, обособленным в пространственных границах объектом, доступным для обладания, в силу того, что использование или распоряжение самовольной постройкой законодательно запрещено, и права на нее не могут участвовать в гражданском обороте, не способна служить удовлетворению потребностей субъектов гражданских правоотношений. В результате субъекты гражданских правоотношений, обладающие правами и обязанностями в отношении

самовольной постройки (лицо, осуществившее самовольную постройку, а в некоторых случаях фактический владелец самовольной постройки, который одновременно обладает правами на земельный участок, в пределах которого такая постройка осуществлена), не могут их отчуждать третьим лицам в порядке, отличном от универсального правопреемства.

Первое положение соответствует пп. 5, 6, 9, 14 паспорта научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

2. Определен временной период возможного распространения правового режима самовольной постройки на объект недвижимого имущества. Его начало обусловлено завершением работ по сооружению фундамента вновь создаваемой постройки или же моментом возникновения ранее не существовавшего объекта недвижимости в результате самовольной реконструкции. Прекращение действия правового режима самовольной постройки происходит вследствие его утраты ввиду сноса объекта недвижимости или же ввиду его трансформации в правовой режим законно существующей вещи в случае приобретения права собственности на самовольную постройку.

Второе положение соответствует пп. 5, 12 паспорта научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

3. Сделан вывод, что объект недвижимого имущества создан или возведен на земельном участке, предоставленном застройщику в установленном порядке, если согласие правообладателя земельного участка на его создание выражено посредством совершения конклюдентных действий, способствующих возведению, сохранению этого объекта, или же закреплено в договоре. При этом, подобное согласие публично-правового образования как частного правообладателя земельного участка может быть выражено надлежащим образом лишь в договоре с застройщиком при условии соблюдения установленной законодателем процедуры предоставления публичных земельных участков для целей строительства. Отсутствие такого согласия является основанием для признания объекта недвижимого имущества, созданного на непринадлежащем застройщику земельном участке, самовольной постройкой.

Третье положение соответствует пп. 7, 8, 9 паспорта научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

4. Обоснована нецелесообразность возложения бремени сноса на лицо, которое не осуществляло самовольную постройку, но является фактическим владельцем объекта самовольного строительства, расположенного на земельном участке третьего лица. Сделка, совершенная между ним и самовольным застройщиком, ничтожна в части распоряжения объектом самовольного строительства.

Сделан вывод, что надлежащим субъектом, на которого возлагается бремя сноса, является лицо, совершившее такое виновное действие, как осуществление самовольной постройки, а при отсутствии сведений о нем, собственник земельного участка, на котором такая постройка возведена или создана, поскольку он несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Четвертое положение соответствует пп. 7, 8, 9, 12 паспорта научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

5. Разработана авторская классификация способов узаконивания объекта самовольного строительства в зависимости от особенностей их юридического и субъектного состава. Предложено выделение конститутивной легализации, при которой самовольность устраняется путем вынесения судебного или административного решения, и исполнительной легализации, при которой самовольность утрачивается путем приведения характеристик объекта в соответствие с требованиями действующего законодательства в результате реконструкции.

Аргументировано, что правом на легализацию самовольной постройки должен обладать застройщик, законно наделённый надлежащим титулом на земельный участок, предоставленный ему в целях создания соответствующего объекта недвижимости.

Пятое положение соответствует пп. 5, 7 паспорта научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

6. Обосновано отграничение способов легализации объекта

самовольного строительства от такого способа приобретения права собственности, как приобретательная давность с учетом различия задач, выполнение которых они обеспечивают. Нормы о самовольном строительстве направлены на устранение выявленного правонарушения, материальный эффект которого заключается в существовании спорного объекта недвижимости, характеристики которого не соответствуют установленным требованиям. В свою очередь, нормы о приобретательной давности, напротив, направлены на возвращение в гражданский оборот вещи, которая ранее из него выбыла не в силу своих дефектов, а в силу потери фактической связи между вещью и ее собственником.

Шестое положение соответствует пп. 5, 7 паспорта научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

Теоретическая и практическая значимость исследования.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что оно представляет собой комплексное исследование правовых последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества, позволившее сформулировать выводы и предложения, которые могут быть использованы при дальнейшем изучении правового режима объектов самовольного строительства, дальнейшем совершенствовании действующего законодательства и практики его применения, а также при актуализации учебных программ по курсу гражданского права и специализированных учебных курсов.

Апробация результатов диссертационного исследования.

Основные идеи и теоретические положения исследования были опубликованы автором в 6 научных публикациях, из них 4 статьи содержатся в рецензируемых научных журналах, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук, включая 2 статьи в журнале, входящем в перечень, рекомендованный ученым советом РАНХиГС для публикации статей по юриспруденции.

Наиболее значимые выводы были представлены научному сообществу на международных научно-практических конференциях: Международная

конференция памяти В.Ф. Яковлева «Особенности межотраслевого подхода в юридической науке: Экономика. Право. Суд» (г. Москва, 02.12.2021); II Международная конференция памяти В.Ф. Яковлева «Межотраслевой подход в юридической науке: Экономика. Право. Суд» (г. Москва, 02.12.2022).

Перечень публикаций автора:

1. Кузнецов А.А. Актуальные проблемы признания права собственности на самовольную постройку // Экономика. Право. Общество. – 2020. – № 1. – С. 109-116.
2. Кузнецов А.А. Особенности правового регулирования административного порядка сноса объектов самовольного строительства // Экономика. Право. Общество. – 2020. – № 4. – С. 97-103.
3. Кузнецов А.А. К вопросу о правовой природе объектов самовольного строительства // Хозяйство и право. – 2022. – № 1. – С. 3-10.
4. Кузнецов А.А. Самовольная постройка как объект недвижимости: некоторые проблемы // Хозяйство и право. – 2022. – № 9. – С. 15-22.
5. Кузнецов А.А. Самовольно возведенный объект недвижимости как особый объект гражданских прав // Особенности Межотраслевого подхода в юридической науке: Экономика. Право. Суд: сборник материалов I Международной научно-практической аспирантской конференции памяти В.Ф. Яковлева (г. Москва, 2 декабря 2021 г.) / под науч. ред. О.В. Зайцева, Д.С. Фарафоновой; РАНХиГС, Ин-т гос. службы и управления, Высшая школа правоведения. – М.: Статут, 2022. – С. 68-72.
6. Кузнецов А.А. К вопросу о самозащите прав, нарушенных самовольным созданием объекта недвижимого имущества // Межотраслевой подход в юридической науке: Экономика. Право. Суд: сборник материалов II Международной научно-практической аспирантской конференции памяти В.Ф. Яковлева (г. Москва, 2 декабря 2022 г.) / под науч. ред. О.В. Зайцева, А.И. Сурдиной; РАНХиГС, Ин-т гос. службы и управления, Высшая школа правоведения. – М.: Статут, 2023. – С. 155-158.

Структура исследования predetermined целью и задачами диссертационного исследования и состоит из введения, основного содержания исследования (трех глав, разделенных на шесть параграфов), выводов и рекомендаций, списка использованных источников и литературы.

Глава 1. Правовая природа самовольного строительства

1.1 Самовольная постройка как особый объект гражданских прав

Действующее законодательство, а именно п. 1 ст. 222 ГК РФ³, закрепляет перечень как частноправовых, так и публично-правовых нарушений, совершение которых при возведении здания, сооружения или иного строения является основанием для его квалификации в качестве самовольной постройки.

Распространение на здание, сооружение или другое строение правового режима самовольной постройки влечет наступление одного из следующих правовых последствий: снос, приведение в соответствие с установленными требованиями или же признание права собственности на самовольно созданный объект недвижимого имущества.

Особенности правового режима самовольной постройки закреплены в ст. 222 ГК РФ. В силу прямого указания закона фактический владелец данного объекта не приобретает на него право собственности. Более того, законодатель отдельно подчеркнул запрет на любое использование объекта самовольного строительства, а также на распоряжение им.

В то же время в пунктах 3, 3.2 ст. 222 ГК РФ предусмотрена возможность легализации объекта самовольного строительства посредством признания права собственности на него в судебном или же ином установленном законом порядке, а также в результате приведения объекта в соответствие с установленными требованиями. Более того, сама статья 222 ГК РФ, устанавливающая правовые последствия осуществления самовольного строительства, размещена в четырнадцатой главе Гражданского кодекса РФ, в рамках которой сосредоточены правовые нормы, регламентирующие порядок приобретения права собственности.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Таким образом, положения ст. 222 ГК РФ в отношении самовольной постройки одновременно предусматривают как возможность ее фактического уничтожения, так и введения в гражданский оборот в качестве легально существующей вещи. Следовательно, правовая квалификация объекта строительства в качестве самовольно созданного является одним из условий, необходимых для возникновения на него права собственности у самовольного застройщика или иного фактического владельца⁴.

Рассмотрение правового режима самовольной постройки как особого объекта гражданских прав представляется необходимым начать с ответа на вопрос о том, в каких временных границах на объект может быть распространен данный правовой режим.

Окончание срока, в течение которого на объект недвижимости распространяется правовой режим самовольной постройки, обусловлено двумя юридическими фактами: сносом самовольной постройки или приобретением права собственности на нее. В первом случае правовой режим самовольной постройки утрачивается в результате уничтожения незаконно существующего объекта, во втором случае - трансформируется в правовой режим законно существующей вещи.

В свою очередь, вопрос о том, с какого момента здание, строение или иное сооружение может попасть под действие правового режима самовольной постройки, требует более детального рассмотрения. В данном вопросе принципиальное значение имеет тот факт, что действие ст. 222 ГК РФ распространяется не на каждый незаконно созданный в результате строительства объект, а исключительно на те объекты, которые по своим имманентным признакам могут быть отнесены к категории недвижимого имущества.

Отдельно необходимо остановиться на следующем моменте: одна из первых редакций п. 1 ст. 222 ГК РФ содержала упоминание «иного недвижимого имущества» в числе тех объектов, на которые может быть распространен правовой

⁴ Ершов О.Г., Бетхер В.А. К вопросу о правовой природе самовольной постройки // Право и экономика. 2015. № 4. С. 38.

режим самовольной постройки. Но уже в редакции 2015 года⁵ законодатель пересмотрел свой подход и исключил данную категорию из перечня объектов, на которые может быть распространен рассматриваемый правовой режим. Несмотря на указанные изменения текста правовой нормы, а также на встречающиеся в судебной практике исключения⁶, основной подход, сформированный высшими судебными инстанциями, остался прежним: положения о самовольном строительстве применяются исключительно к объектам недвижимости⁷.

Это отражено, в частности, в п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44, которым закреплено, что правовое регулирование ст. 222 ГК РФ распространяется на отношения, складывающиеся по поводу объектов, соответствующих такому признаку недвижимости, как прочная связь с земной поверхностью, не допускающая их перемещение без причинения им несоразмерного ущерба⁸. К иным объектам, которые недвижимостью не являются, положения ст. 222 ГК РФ не применяются⁹.

Представляется необходимым поддержать данный подход, сформированный судебной практикой. Распространение правового режима самовольной постройки исключительно на рукотворное недвижимое имущество коррелирует с тем подходом законодателя к определению недвижимости в качестве правовой категории, который формализован в п. 1 ст. 130 ГК РФ. Как было справедливо отмечено Т.В. Беловой, законодатель в ст. 130 ГК РФ выделил три группы недвижимых вещей: «вещи, недвижимые по своей природе... вещи, которые прочно связаны с землей... объекты, расцененные как недвижимость не из-за их естественных свойств, а по другим причинам»¹⁰.

⁵ Федеральный закон от 13.07.2015 № 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 (часть I). Ст. 4384.

⁶ См., например: Определение Верховного Суда РФ от 25 декабря 2015 г. № 305-ЭС15-13554 по делу № А41-33655/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

⁷ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61 // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

⁹ См. п. 2 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

¹⁰ Белова Т.В. Защита права собственности на недвижимое имущество в цивилистической парадигме: монография / отв. ред. А.Н. Левушкин. М.: Юстицинформ, 2023. С 46-47.

Полагаем, что перечень объектов самовольного строительства, который закреплен в п. 1 ст. 222 ГК РФ, а именно, здание, сооружение или другое строение является подмножеством относительно множества объектов, которые согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ относятся ко второй группе недвижимых вещей: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. При этом, как справедливо отмечается в юридической литературе¹¹, и в частности, Т.В. Беловой, «указание на «другое строение» имеет целью установление возможности отнесения к самовольным постройкам объектов незавершенного строительства»¹².

Распространение правового режима самовольной постройки, как особого объекта гражданских прав, исключительно на объекты недвижимости также соответствует представленной в юридической литературе «физической теории» («фактической теории»), в соответствии с которой определение объекта строительства в качестве объекта недвижимости основывается на его природных, физических свойствах¹³. Объекты, на которые распространяется правовой режим самовольной постройки, а именно здания, сооружения или другие строения, являются объектам недвижимости, поскольку они имеют такие характеристики, как прочная связь с земной поверхностью и невозможность перемещения объекта недвижимости в пространстве без несоразмерного ущерба назначению.

Последний признак при этом нуждается в расширительном толковании с учетом отмеченной еще Г.Ф. Шершеневичем возможности перемещения крупных объектов без причинения ущерба их назначению благодаря достижениям технического прогресса¹⁴. Рассматриваемый критерий следует трактовать таким образом, что недвижимым признается только то имущество, которое по своему

¹¹ См., например: Алексеев В.А. Определение объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи // Гражданское право. 2018. № 3. С. 27-28.

¹² Белова Т.В. Правовой режим самовольной постройки в системе вещного права: монография / отв. ред. А.Н. Левушкин. М.: Юстицинформ, 2024. С. 58.

¹³ Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: учебное пособие для вузов. М.: Издательство Юрайт, 2023. С. 30.

¹⁴ См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. В 2 томах. Т. 1. Общая часть. М.: Издательство Юрайт, 2022. С. 100; Сеницын С.А. Некоторые общие особенности развития категории «недвижимость» в российском гражданском праве // Гражданское право. 2023. № 2 // СПС «КонсультантПлюс».

назначению может быть использовано лишь при наличии неразрывной связи с землей, в том числе, возникшей повторно¹⁵. Таким образом, возникновение повторной неразрывной связи с землей после перемещения объекта, и невозможность его использования без таковой имеют основополагающее значение для определения объекта в качестве недвижимого имущества.

Объекты, на которые распространяется правовой режим самовольной постройки, а именно здания, сооружения или другие строения, соответствуют данному признаку объектов недвижимости. Как было отмечено Т.Г. Преснецовой, «самовольной постройкой может быть признано имущество, являющееся недвижимым в смысле, придаваемом такому понятию в статье 130 ГК РФ»¹⁶.

В противовес «физической теории» в правовой доктрине представлена «юридическая теория»¹⁷, сторонники которой связывают квалификацию объекта в качестве недвижимости с государственной регистрацией прав на этот объект. Согласно данному воззрению, до момента регистрации права на вновь созданный объект недвижимости, этот объект не может считаться недвижимой вещью в юридическом смысле¹⁸.

Указанный подход, таким образом, не позволяет определить самовольную постройку как объект недвижимости, поскольку вещные права на нее не возникают в силу прямого указания законодателя и, следовательно, не должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН). Как было отмечено Е.А. Сухановым, разделяющим мнение сторонников юридической теории, «самовольная постройка, даже будучи тесно связанной с землей, не будет признана недвижимой вещью и не может стать объектом имущественного оборота (п. 2 ст. 222 ГК РФ)»¹⁹.

Признавая значимость государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в то же время, следует не согласиться со сторонниками

¹⁵ Гражданское право: учебник в 3 т. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2020. С. 353.

¹⁶ См.: Преснецова Т.Г. Отдельные вопросы судебной практики по спорам о правах на самовольную постройку // Арбитражные споры. 2024. № 1. СПС «КонсультантПлюс».

¹⁷ См., например: Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 75 - 76.

¹⁸ Алексеев В.А. Указ. соч. С. 30.

¹⁹ Гражданское право: учебник в 4 т. Т. I: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2019. С. 351.

юридического подхода. Государственная регистрация является не признаком недвижимости, а следствием отнесения объекта к категории недвижимых вещей. Сам факт регистрации не приводит к возникновению указанного объекта и не закреплён в ст. 130 ГК РФ в качестве обязательного квалификационного признака. К моменту государственной регистрации недвижимость объективно существует, иначе регистрация была бы невозможна²⁰.

Представляется необходимым согласиться, в частности, с О.Ю. Скворцовым, отметившим, что государственная регистрация представляет собой лишь фиксацию прав на недвижимое имущество, а не первоначальный способ приобретения прав²¹. Как было точно указано Р. Саватье, именно «стабильность положения недвижимого имущества даёт возможность регистрировать его»²².

Кроме того, правоприменительная практика на уровне высших судебных инстанций исходит из возможности признания вещи недвижимой в условиях отсутствия записи о праве на него в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН),²³ и одновременно с этим подчеркивает, что наличие в ЕГРН записи о праве на спорный объект не является препятствием на пути его признания самовольной постройкой, если будут выявлены нарушения, поименованные в п. 1 ст. 222 ГК РФ²⁴.

С учётом вышесказанного подчеркнем, что объекты, на которые может быть распространён правовой режим самовольной постройки, являются объектами недвижимости. При этом до прекращения действия в их отношении правового режима самовольной постройки они не могут быть объектами права собственности и иных вещных прав. Права на данные объекты не могут быть зарегистрированы. Таким образом, следует согласиться с квалификацией самовольной постройки как

²⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации. Недвижимые и движимые вещи. Ценные бумаги. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана частной жизни. Постатейный комментарий к главам 6 - 8/ под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2016. С. 29.

²¹ Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учеб.-практ. пособие. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 66.

²² Саватье Р. Теория обязательств: юридический и экономический очерк / пер. с фр. и вступ. ст. Р.О. Халфиной. М.: Прогресс, 1972. С. 58.

²³ Определение Верховного Суда РФ от 30.12.2019 № 306-ЭС19-23752 по делу № А57-23624/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁴ См. п. 1 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

особой разновидности недвижимого имущества, созданного с нарушением закона²⁵.

Нами поддержан подход Т.В. Беловой, указавшей, что «...правовой режим самовольной постройки может быть распространен только на объекты недвижимости, определяемые в качестве таковых в соответствии с «физической» теорией возникновения объекта недвижимости. В условиях фактического сохранения в отечественном правопорядке модели множественности объектов недвижимости... иная квалификация самовольных построек не представляется возможной»²⁶.

На основании представленного вывода о том, что в качестве самовольной постройки, как особого объекта гражданских прав, может быть квалифицировано исключительно недвижимое имущество, становится возможным определить момент, с которого могут быть применены положения ст. 222 ГК РФ.

Первоначально, в ходе строительных работ возникает объект незавершенного строительства, который согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ относится к категории недвижимости. Его создание может осуществляться как с соблюдением требований законодательства, так и с их нарушением. Считаем возможным согласиться с тем, что в последнем случае объект незавершенного строительства может быть квалифицирован в качестве самовольно возведенного.

Выделение в качестве самостоятельной недвижимой вещи объекта незавершенного строительства, как отмечено Е.А. Сухановым, является отличительной особенностью современного российского права, и другим правопорядкам неизвестно²⁷. Тем не менее, возможность распространения на объект незавершенного строительства правового режима самовольной постройки была неоднократно поддержана отечественными цивилистами²⁸. В частности, З.К. Кондратенко было сформулировано понятие «самовольный объект

²⁵ Гумилевская О.В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: дис... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008. С. 52.

²⁶ Белова Т.В. Указ. соч. С. 62.

²⁷ Суханов Е.А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал российского права. 2021. № 1. С. 20.

²⁸ См., например: Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: дис... канд. юрид. наук. Уфа, 2007. С. 8; Беленькая А.Я. Проблемы квалификации права на объект строительства: дис... канд. юрид. наук. Краснодар, 2004. С. 161.

незавершенного строительства» и дано его определение, основанное на распространении на объект незавершенного строительства признаков самовольной постройки, содержащихся в п. 1 ст. 222 ГК РФ²⁹.

Исходя из возможности признания самовольной постройкой объекта незавершенного строительства, представляется необходимым рассмотреть вопрос о том, на каком этапе строительных работ возникает данный объект. Наличествуют различные позиции по вопросу о том, с наступлением какого юридического факта связано создание объекта незавершенного строительства: готовность котлована, готовность фундамента, получение разрешения на строительство, ввод объекта в эксплуатацию, выполнение определенного объема работ и т.д.³⁰

Полагаем необходимым в рамках настоящего исследования определить, что объект недвижимости и, соответственно, самовольный объект незавершенного строительства, возникает с момента завершения работ по сооружению фундамента. Именно фундамент в значительной степени определяет будущие индивидуальные характеристики и предельные параметры недвижимой вещи, что, в свою очередь, уже на раннем этапе строительных работ может косвенно свидетельствовать о возможных нарушениях требований законодательства.

Следует отметить, что признание возможности распространения правового режима самовольной постройки, как особого объекта гражданских прав, на объект с момента завершения работ по сооружению его фундамента позволяет обеспечить баланс между интересами самовольного застройщика, которым может быть как юридическое, так и физическое лицо³¹, и третьих лиц. С одной стороны, при такой ранней квалификации постройки в качестве самовольной и выявлении нарушений законодательства, предопределяющих снос объекта недвижимости или

²⁹ См.: Кондратенко З.К. Приобретение права частной собственности на самовольный объект незавершенного строительства: вопросы теории и судебной практики // Юридический мир. 2016. № 3. С. 60 - 64.

³⁰ См. об этом подробнее: Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект, 2012. С. 101; Ершов О.Г. Не завершенный строительством объект: новый взгляд на старую проблему // Цивилист. 2012. № 2 // СПС «КонсультантПлюс»; Бетхер В.А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): дис. ... канд. юрид. наук. Омск, 2016. С. 85.

³¹ Закупень Т.В. Проблемы реализации прав обманутых дольщиков при осуществлении многоэтажного жилищного строительства // Вестник арбитражной практики. 2017. № 6. С. 42.

необходимость приведения его в соответствие с установленными требованиями, самовольный застройщик несет меньшие временные и материальные затраты, чем при наступлении указанных последствий после завершения строительных работ. С другой стороны, сокращение времени существования потенциально опасного объекта соответствует интересам третьих лиц, поскольку самовольно созданная постройка может представлять угрозу для жизни и здоровья неопределенного круга субъектов.

Представленная позиция соответствует сформулированному в судебной практике подходу к определению первоначального момента возникновения недвижимой вещи. Как отмечает ВС РФ, объект незавершенного строительства может быть определен в качестве недвижимости с момента окончания работ по созданию фундамента³². Более того, «постройка может быть признана самовольной на любом этапе ее строительства, начиная с возведения фундамента»³³.

Затронув вопрос о распространении правового режима самовольной постройки, как особого объекта гражданских прав, на первоначально возводимый объект недвижимости, представляется необходимым отметить и возможность его распространения на существующий объект недвижимости, подвергнутый самовольной реконструкции. Основное отличие самовольной реконструкции от самовольного строительства заключается в том, что в первом случае до осуществления строительно-монтажных работ существовал объект, возведенный на законных основаниях³⁴.

Для того, чтобы произведенная реконструкция привела к распространению правового режима самовольной постройки, она должна иметь значительный характер и фактически приводить к образованию нового объекта недвижимости. Так, в соответствии с п. 5 Постановления Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44, самовольной может быть признана «постройка, возведенная (созданная) в

³² См. п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

³³ См. п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

³⁴ Наумова О. Самовольное строительство и реконструкция объектов капитального строительства // Жилищное право. 2019. № 2. С. 52.

результате реконструкции объекта недвижимого имущества, которая привела к изменению параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема)»³⁵. Изменение индивидуализирующих характеристик постройки, как было отмечено в Определении Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 23.06.2015 № № 24-КГ15-6³⁶, является созданием нового объекта.

Таким образом, с учетом осуществленного анализа законодательных положений, судебной практики и правовой доктрины, представляется возможным сделать промежуточные выводы об основополагающих чертах правового режима самовольной постройки, как особого объекта гражданских прав.

Данный правовой режим может быть распространен только на объект недвижимости. Возможность его распространения на спорный объект ограничены юридическими фактами, раньше и позже наступления которых правовой режим самовольной постройки не может наличествовать. Правовой режим самовольной постройки может быть распространен на объект незавершенного строительства, возникающий с момента возведения фундамента³⁷, а после окончания строительных работ, на здание, сооружение или иное строение возникшие в результате первоначального строительства или самовольной реконструкции. Прекращение правового режима самовольной постройки обусловлено его трансформацией в правовой режим законно существующей вещи или же его утратой вследствие уничтожения постройки.

В период действия правового режима самовольной постройки недвижимое имущество не является объектом права собственности и иных вещных прав. Его использование или же распоряжение им не допускаются. Указанные особенности правового режима самовольной постройки свидетельствуют о том, что объект, на который распространен данный правовой режим, является оборотоспособным, и права на него не могут участвовать в гражданском обороте. Практика толкования

³⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

³⁶ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 24-КГ15-6 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁷ См. п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

положений ст. 222 ГК РФ высшими судебными инстанциями также исходит из того, что самовольная постройка необоротоспособна.

В частности, в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 2 от 06.07.2016³⁸ содержится указание на то, что самовольное строение в гражданский оборот не введено и не может в нем участвовать. Аналогичная позиция закреплена в п. 11 Постановления пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, согласно которому участники гражданского оборота не вправе принимать на себя обязательства по поводу объектов самовольного строительства³⁹.

В юридической литературе данная особенность правового режима самовольной постройки была подчеркнута С.Ю. Селифоновой, отметившей, что «установленный п. 2 ст. 222 ГК РФ запрет на приобретение прав на самострой и на распоряжение таким объектом является искусственным выведением из гражданского оборота как санкция за допущенные нарушения»⁴⁰.

Учитывая обозначенные характеристики самовольной постройки, а также невозможность ее участия в гражданском обороте, следует указать на необходимость определения юридической природы самовольной постройки. В частности, требуется установить, является ли она объектом гражданских прав, и, в случае положительного ответа на этот вопрос, определить, к какому виду объектов гражданских прав, поименованных законодателем в ст. 128 ГК РФ, она относится.

При рассмотрении вопроса о допустимости отнесения самовольной постройки к объектам гражданских прав следует отметить, что в юридической литературе присутствует продолжительная дискуссия по вопросу о правовой природе объекта гражданского права.

Здесь следует упомянуть о различных доктринальных взглядах на соотношение таких понятий как «объект гражданского права» и «объект гражданского правоотношения». Указанные категории предложено как

³⁸ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 3-4.

³⁹ Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

⁴⁰ См.: Селифонова С.Ю. Ответственность за самовольное строительство: признание права собственности или снос? // Адвокат. 2010. № 3 // СПС «КонсультантПлюс».

разграничивать, ввиду наделения каждой особым значением⁴¹, так и рассматривать в качестве равнозначных⁴². Для достижения целей настоящего исследования представляется необходимым оставить за пределами работы анализ этой дискуссионной проблематики и исходить из допустимости использования данных терминов в качестве синонимов. Такой подход соответствует, в частности, позиции В.А. Белова, которым была справедливо отмечена необходимость рационализации терминологии, поскольку «объект субъективного права составляет в одно и то же время и объект юридической обязанности, которая его реализацию обеспечивает, и объект правоотношения, которое это право в совокупности с обязанностью образует»⁴³.

В цивилистической доктрине предложены различные теории о правовой природе объекта гражданского права, в частности: дуалистическая, монистическая теория объекта-действия⁴⁴, монистическая теория объекта-вещи⁴⁵.

Дуалистическая теория, согласно которой объектом обязательственного права является действие, а объектом вещного права является вещь, развивалась Е.Р. Бирлингом. Исследователь дифференцировал два значения термина «объект права»: как действие, которое может потребовать совершить управомоченное лицо, и которое обязанное лицо обязано совершить; и как предмет приложения таких действий, предмет господства, охраняемого правом. Двойственность термина «объект права» также отмечалась Й. Унгером, выделившим два значения этого термина: как телесные вещи, в которых реализуется защищенное правом фактическое господство, и как действия лиц, которые в силу права можно требовать от других⁴⁶.

⁴¹ Лапач В.А. Система объектов гражданских прав в законодательстве России: дис... доктора юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2002. С. 108-109.

⁴² См., например: Гражданское право: учебник в 4 т. Т. I: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2019. С. 335; Яхонтов Р.Н. Соотношение объекта права и объекта правоотношения в гражданском праве // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. 2022. № 1. С. 83.

⁴³ Белов В.А. Объект субъективного гражданского права, объект гражданского правоотношения и объект гражданского оборота: содержание и соотношение понятий // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2007. С. 51.

⁴⁴ Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». М.: Статут, 2020. С. 593-594.

⁴⁵ Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М.: Юриздат, 1940. С. 22-23.

⁴⁶ См. об этом: Grimm Д.Д. К учению об объектах прав // Вестник гражданского права. 2007. № 1 // СПС «КонсультантПлюс».

Монистическая теория объекта-действия была предложена О.С. Иоффе, развивавшем идеи Й. Унгера. Концепция объекта гражданского правоотношения, предложенная О.С. Иоффе, основывалась на том, что единственным объектом правомочия и обязанности, а, соответственно, и объектом правоотношения является «человеческое поведение, деятельность или действия людей»⁴⁷. Впоследствии О.С. Иоффе включил в перечень объектов правоотношений также материальный объект (вещь) и волевой⁴⁸.

Монистическую теорию объекта-вещи развивали в своих работах М.М. Агарков⁴⁹, С.С. Алексеев⁵⁰, И.Л. Брауде⁵¹, Р.О. Халфина⁵². Вещь, по утверждению М.М. Агаркова, можно «противопоставить в качестве объекта субъектам правоотношения потому, что на нее должно быть направлено поведение обязанного лица (действие или воздержание от действия)⁵³. При этом вещи, в качестве объектов правоотношений, «могут служить для характеристики и определения содержания соответствующих прав требований и обязанностей»⁵⁴.

Представляется необходимым поддержать подход М.М. Агаркова и согласиться с тем, что объектом гражданского правоотношения является вещь. Дуалистическая теория объектов гражданских правоотношений приводит к необоснованному смешению двух значений понятия «объект права», определяемых Е.Р. Бирлингом как объект первого рода (поведение) и объект второго рода (вещь)⁵⁵. Монистическая теория объекта-действия, в свою очередь, не отражает ту роль, которую вещи играют в правоотношениях⁵⁶. В то время как вещь, будучи объектом правоотношений, определяет содержание прав и обязанностей

⁴⁷ Иоффе О.С. Указ. соч. С. 593.

⁴⁸ См. об этом: Белов В.А. Указ. соч. С. 30.

⁴⁹ Агарков М.М. Указ. соч. С. 22-31.

⁵⁰ Алексеев С.С. Об объекте права и правоотношения. Вопросы общей теории советского права. М.: Госюриздат, 1960. С. 289-290.

⁵¹ Брауде И.Л. К вопросу об объекте правоотношения по советскому гражданскому праву // Советское государство и право. 1951. № 3. С. 56.

⁵² Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. М.: Юрид. лит., 1974. С. 214.

⁵³ Агарков М.М. Указ. соч. С. 28.

⁵⁴ Агарков М.М. Указ. соч. С. 29.

⁵⁵ См. об этом: Grimm Д.Д. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс».

⁵⁶ Агарков М.М. Указ. соч. С. 23-28.

субъекта, а также действия, которые субъект осуществляет по отношению к вещи, или же от осуществления которых он воздерживается.

Распространяя данные суждения на правоотношения, связанные с объектом самовольного строительства, подчеркнем, что у субъекта гражданского правоотношения (лицо, осуществившее самовольную постройку, а в некоторых случаях фактический владелец самовольной постройки, который одновременно обладает правами на земельный участок, в пределах которого такая постройка осуществлена) в силу прямого указания законодателя возникают права и обязанности в отношении самовольной постройки.

Так, в соответствии со ст. 222 ГК РФ у субъекта имеется пассивная обязанность воздерживаться от совершения действий по распоряжению самовольной постройкой или же по ее использованию, а также обязанность по ее сносу или приведению в соответствие с требованиями законодательства. Одновременно с этим, он имеет право на предъявление требований о легализации объекта самовольного строительства и право на компенсацию расходов, понесенных им при создании объекта недвижимого имущества, которое было легализовано иным лицом. С учетом того, что не допускается уничтожение самовольной постройки в порядке, отличном от установленного законом⁵⁷, субъект, как было справедливо отмечено В.Е. Карнушиным, также имеет и право на посессорную защиту своего беститульного владения таким объектом⁵⁸. Как было отмечено А.В. Петуховой, «...лицо, владеющее объектом самовольного строительства как своим собственным, имеет право на защиту своего владения от третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им»⁵⁹.

Соответственно, в случае распространения на объект недвижимости правового режима самовольной постройки появляется субъект правоотношения (лицо, осуществившее самовольную постройку, и правообладатель земельного

⁵⁷ См. ст. 222 ГК РФ; ст. 55.33 ГрК РФ.

⁵⁸ Карнушин В.Е. Беститульное владение и его защита. М.: Статут, 2015. С. 104.

⁵⁹ См.: Петухова А.В. Давность владения как способ приобретения права собственности на самовольную постройку // Юрист. 2012. № 12 // СПС «КонсультантПлюс».

участка, на котором она создана), поведение которого (воздержание от действий по распоряжению самовольной постройкой или по ее использованию) направлено на соответствующий объект правоотношения (самовольную постройку). Данному выводу соответствует, в частности, позиция А.В. Иваненко, которой было констатировано наличие возможности вступить в правоотношения по поводу самовольной постройки⁶⁰.

Таким образом, представляется необходимым поддержать подход М.М. Агаркова к определению объекта правоотношения и на его основе квалифицировать самовольную постройку в качестве особого объекта гражданских прав, на который направлено поведение соответствующего субъекта (самовольного застройщика или иного фактического владельца объекта самовольного строительства). Данная позиция имеет значительную поддержку в юридической литературе: в качестве объекта гражданских правоотношений самовольная постройка была также определена Ю.Г. Лесковой, Н.Д. Кобылинским⁶¹, О.В. Макаровым⁶², И.Д. Кузьминой⁶³, О.В. Гумилевской⁶⁴, М.А. Церковниковым и Н.Б. Щербаковым⁶⁵.

По причинам, изложенным выше, следует не согласиться с противниками отнесения объектов самовольного строительства к числу объектов гражданских прав. Например, согласно позиции Р.С. Бевзенко, «самовольная постройка в принципе не может быть объектом гражданских прав, она - с точки зрения

⁶⁰ Иваненко А.В. Теоретические и практические аспекты понимания и легализации самовольной постройки: дис... канд. юрид. наук. Волгоград, 2013. С. 62.

⁶¹ Лескова Ю.Г., Кобылинский Н.Д. Самовольная постройка в системе объектов гражданских правоотношений // Власть Закона. 2016. № 2. С. 32.

⁶² См.: Макаров О.В. Гражданско-правовой режим строительной деятельности и судебная практика о признании права собственности на самовольную постройку // Юридический мир. 2013. № 5 // СПС «КонсультантПлюс».

⁶³ Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... доктора юрид. наук. Томск, 2004. С. 171-172

⁶⁴ Гумилевская О.В. Указ. соч. С. 50.

⁶⁵ См. об этом: Карпов И.В. Проблемы квалификации самовольных построек в современном российском праве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 5. С. 84.

гражданского права - не может быть вещью»⁶⁶. Аналогичный подход был высказан также в работах Е.В. Резникова⁶⁷, а также иных авторов⁶⁸.

Далее, с учетом определения самовольной постройки в качестве особого объекта гражданских прав, необходимо остановиться на вопросе о соотношении данной правовой категории с категорией «объект гражданского оборота», поскольку, в соответствии с представленной нами позицией, самовольная постройка относится к первой категории, но не относится к последней.

В правовой доктрине широко распространено определение гражданского оборота в качестве процесса перехода субъективных гражданских прав⁶⁹. Как было точно отмечено В.А. Беловым, «сфера гражданского оборота – это сфера оборота субъективных гражданских (частных) прав, а не объектов имущественного происхождения»⁷⁰. Соответственно, объектом гражданского оборота являются субъективные права, которые являются активной составляющей, входящей в содержание гражданского правоотношения. В свою очередь, объектом гражданского правоотношения, в соответствии с поддержанной нами позицией М.М. Агаркова, является вещь, которая, будучи объектом правоотношения, определяет содержание прав и обязанностей субъекта по отношению к ней.

Таким образом, содержания данных понятий не накладываются друг на друга, поскольку они относятся к разным элементам гражданского правоотношения. Объект гражданского права (вещь) только определяет содержание субъективных прав субъекта, которые, в свою очередь, и являются объектом гражданского оборота.

⁶⁶ Бевзенко Р.С. «Горизонтальное разделение» земельного участка. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 16.01.2018 № 305-ЭС17-14514 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 4. С. 9.

⁶⁷ Резников Е.В. Самовольная постройка: вопросы теории и судебной практики: научно-практическое пособие по применению гражданского, гражданско-процессуального и административного законодательства по вопросам, связанным с объектами самовольного строительства. Волгоград: Волгоградский филиал ФГБОУ ВПО РАНХиГС, 2013. С. 70.

⁶⁸ См., например: Толчеев Н.К. Подготовка гражданских дел к разбирательству в судах общей юрисдикции: практическое пособие / Н.К. Толчеев, Б.А. Горохов, А.Ф. Ефимов; под редакцией Н.К. Толчеева. Москва: Норма: ИНФРА-М, 2011. С. 179.

⁶⁹ См., например: Захаркина А.В. «Гражданский оборот» как фундаментальная цивилистическая категория // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2017. № 3. С. 326.

⁷⁰ Белов В.А. Указ. соч. С. 76-77.

Особенности вещи (объекта гражданского права) предопределяют возможность ее участия в гражданском обороте, представляющем собой отчуждение субъективных прав на нее. Как было справедливо отмечено, А.В. Захаркиной, «естественные свойства объекта гражданского правоотношения непосредственно влияют на степень оборотоспособности этого объекта»⁷¹. Ограничение участия вещи в обороте означает, что перемена носителя субъективных прав на данную вещь может быть осуществлена, но при условии соблюдения ограничений, установленных законодателем.

Соответственно, поскольку содержания понятий «объект гражданского правоотношения» и «объект гражданского оборота», в нашем понимании, не накладываются друг на друга, то может наличествовать объект, который является объектом гражданских прав, но при этом права на него не участвует в гражданском обороте. Следует согласиться с утверждением В.В. Долинской о том, что не у всех объектов гражданских прав наличествует такое качество, как оборотоспособность⁷².

Таким особым объектом гражданских прав, по нашему представлению, является самовольная постройка. В отношении самовольной постройки (объект гражданского права) лицо, осуществившее самовольную постройку, а в некоторых случаях фактический владелец самовольной постройки, который одновременно обладает правами на земельный участок, в пределах которого такая постройка осуществлена, имеют предусмотренные законодателем права и обязанности, которые они не могут передать иному субъекту ввиду того, что самовольная постройка является необоротоспособным объектом.

При этом, как было справедливо отмечено А.В. Федчуном, хотя самовольная постройка не переходит по наследству и не включается в наследственную массу, право на признание права собственности на самовольную постройку непосредственно связано с правом на земельный участок, на котором она

⁷¹ Захаркина А.В. Указ. соч. С. 328.

⁷² Долинская В.В. Проблемы гражданского оборота // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 6. С. 6.

расположена, и переходит соответствующему наследнику⁷³. Аналогично, право требовать возмещения расходов на создание самовольной постройки в случае ее легализации (п. 3 ст. 222 ГК РФ) входит в состав наследства застройщика, осуществившего самовольную постройку⁷⁴.

Соответственно, субъекты гражданских правоотношений, обладающие правами и обязанностями в отношении самовольной постройки (лицо, осуществившее самовольную постройку, а в некоторых случаях фактический владелец самовольной постройки, который одновременно обладает правами на земельный участок, в пределах которого такая постройка осуществлена), не могут их отчуждать третьим лицам в порядке, отличном от универсального правопреемства.

С учетом сделанного заключения о том, что самовольная постройка является особым объектом гражданских прав, дополнительно требуется рассмотреть, к какому виду объектов гражданских прав она относится. Законодателем перечень объектов гражданских прав закреплен в ст. 128 ГК РФ. Несмотря на существующую дискуссию о том, является ли перечень объектов гражданских прав, поименованных в ст. 128 ГК РФ, открытым или закрытым⁷⁵, представляется необходимым в приоритетном порядке рассмотреть возможность отнесения самовольной постройки к одному из объектов гражданских прав, закрепленных в данной статье. Обусловлено это тем, что, если уже существующие правовые конструкции позволяют учесть все особенности правового режима самовольной постройки, выделять рассматриваемое явление в качестве обособленного объекта гражданских прав – нецелесообразно.

С учетом материальной природы объекта самовольного строительства следует рассмотреть возможность его отнесения к таким объектам гражданских прав, поименованным в ст. 128 ГК РФ, как «вещь» и «имущество».

⁷³ Федчун А.В. Самовольная постройка - правонарушение или скрытый актив при наследовании? // Наследственное право. 2022. № 1. С. 6.

⁷⁴ См. п. 64 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 7.

⁷⁵ Савельев А.И. Гражданско-правовые аспекты регулирования оборота данных в условиях попыток формирования цифровой экономики // Вестник гражданского права. 2020. № 1. С. 84.

Поскольку определение термина «вещь» отечественным законодателем дано не было, для целей настоящего исследования следует обратиться к вариантам трактовки данного понятия, предложенным в отечественной правовой доктрине. В юридической литературе имеются различные мнения как по вопросу о сущностном содержании понятия «вещь», так и о допустимости отнесения самовольной постройки к данному виду объектов гражданских прав. Как было отмечено В.А. Бетхер, при рассмотрении вещи не в ее философском или физическом смысле, а в контексте юридической категории, имеют место «аргументы как в пользу признания самовольной постройки вещью, так и в пользу того, что такая постройка вещью признаваться не должна»⁷⁶.

Согласно представлениям, сформированным дореволюционными цивилистами, вещь является обособленная часть природы, которая доступна для господства лица и представляет собой определенную ценность. Соответствующие определения термина «вещь» были предложены, в частности, К.П. Победоносцевым⁷⁷, Е.Н. Трубецким⁷⁸, Д.И. Мейером⁷⁹. Последующее развитие представления о вещи, как об объекте, имеющем ценность для лица и предназначенном для удовлетворения его потребностей⁸⁰, сопряженное с влиянием марксистской философии, привело к распространению в отечественной правовой доктрине представления о вещи как о товаре⁸¹. В частности, по мнению Е.А. Суханова, вещь представляет собой физически осязаемый объект, наделенный пространственными характеристиками и имеющий экономическую форму товара⁸². Именно последнее свойство вещей обуславливает их включение в перечень объектов гражданских прав.

⁷⁶ Бетхер В.А. Указ. соч. С. 70.

⁷⁷ Победоносцев К.П. Курс гражданского права: В трех томах. Том 1 / Под ред. и с предисловием В.А. Томсинова. М.: Издательство «Зерцало», 2013. С. 51.

⁷⁸ Трубецкой Е.Н. Энциклопедия права. СПб.: Юрид. ин-т, 1998. С. 180.

⁷⁹ Мейер Д.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2021. С. 165.

⁸⁰ Советское гражданское право: В 2 т.: Учеб. для студентов юридических ин-тов и фак. / Под ред. О.А. Красавчикова. М., 1968. Т. 1. С. 180.

⁸¹ Склоцкий К.И., Костко В.С. О понятии вещи. Деньги. Недвижимость // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 7. С. 122.

⁸² Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 71.

На основе вышеизложенного считаем допустимым выделить основные свойства, характеризующие юридическую категорию вещей: обособленность в своих пространственных границах и материальность; доступность для обладания⁸³; способность удовлетворять потребности людей⁸⁴.

При экстраполивании данных признаков на самовольную постройку нами делается вывод о ее несоответствии такому признаку, как способность служить удовлетворению потребностей. Ввиду того, что права на самовольную постройку не могут участвовать в гражданском обороте, что исключает возможность придания ей экономической формы товара, а также, ввиду законодательного запрета на использование самовольной постройки и распоряжение ею, те потребности субъекта гражданского правоотношения, которые удовлетворяет создаваемый объект недвижимости, самовольная постройка удовлетворить не может.

Ввиду того, что самовольная постройка не соответствует одному из имманентных признаков вещи как юридической категории, отнести ее к данной категории невозможно. Указанный вывод положительным образом соотносится с практикой правоприменения. В частности, следует отметить позицию, сформулированную Пленумом Верховного суда РФ в п. 38 Постановления № 25 от 23 июня 2015 года, в котором при толковании п. 1 ст. 130 ГК РФ указано, что здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, являются недвижимыми вещами равно как и любое другое правомерно созданное здание или сооружение, независимо от государственной регистрации прав на него за лицом, в законном владении которого они находятся.

Рассмотрение указанного подхода ВС РФ нам представляется необходимым осуществить с учетом позиции Р.С. Бевзенко, которым при толковании данного пункта было подчеркнуто, что суд квалифицировал сооружение, право собственности на которое не зарегистрировано в установленном законом порядке,

⁸³ Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 15.

⁸⁴ Гражданское право: учебник в 3 т. Т. 1 /под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2020. С. 351.

не как вещь, а как объект недвижимости, который находится не в собственности, а лишь в законном владении⁸⁵.

Следует уточнить, что в п. 1 ст. 130 ГК РФ законодателем термин «недвижимая вещь» использован наряду с терминами «недвижимость» и «недвижимое имущество». Опираясь на представленную позицию Р.С. Бевзенко, следует указать, что Пленумом ВС РФ осуществлено сепарирование данных терминов. В частности, разграничены термины «недвижимая вещь» и «объект недвижимости» на основании критерия наличия или отсутствия зарегистрированного права собственности.

При анализе актов Конституционного суда РФ также можно выделить подобное разграничение терминологии. Представляет интерес, в частности, содержащееся в Постановлении КС РФ от 11.06.2024 № 29-П указание на то, что «...признание пункта 3 статьи 6 и пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации не соответствующими Конституции Российской Федерации не препятствует собственникам частично или полностью подземных гаражей (гаражных комплексов), которые отвечают признакам объекта недвижимого имущества и зарегистрированы в установленном порядке, требовать заключения договора аренды на земельный участок...»⁸⁶. При толковании данного разъяснения может быть сделан вывод о проведении КС РФ разграничения между терминами «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество» по критерию наличия или отсутствия факта государственной регистрации прав на спорный объект.

Распространяя данное заключение на объекты самовольного строительства, следует отметить, что пока объект находится под действием правового режима самовольной постройки, право собственности на него зарегистрировано быть не может. Соответственно, самовольная постройка, с учетом позиции Пленума ВС РФ, не может быть квалифицирована как «недвижимая вещь». Определение объекта недвижимости в качестве недвижимой вещи становится допустимым

⁸⁵ Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017. С. 44.

⁸⁶ Постановление Конституционного Суда РФ от 11.06.2024 № 29-П «По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 6 и пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина И.А. Ермака» // Собрание законодательства РФ. 2024. № 26. Ст. 3743

только в случае прекращения действия правового режима самовольной постройки, в момент, когда становится возможной регистрация права собственности на него.

Суждение о недопустимости отнесения объекта самовольного строительства к юридической категории вещей, по нашему мнению, соответствует действующему законодательству. Так, в 2023 году ГК РФ был дополнен главой 6.1 «Недвижимые вещи», содержащей ст.141.3 ГК РФ, которая, в свою очередь, относит к недвижимым вещам здания и сооружения, не упоминая при этом объекты самовольного строительства.

Сделанный вывод о невозможности квалификации самовольной постройки в качестве вещи актуализирует необходимость исследования вопроса о возможности отнесения самовольной постройки к юридической категории «имущество». На наш взгляд, о наличии такой возможности свидетельствует, в частности, последовательное включение законодателем в тексты правовых норм одновременного упоминания рассматриваемых понятий. Положения ст. 128 ГК РФ отдельно причисляют к объектам гражданских прав и «вещи», и «иное имущество». Также норма п. 1 ст. 130 ГК РФ о правовой природе недвижимости содержит совместное упоминание понятий «недвижимое имущество», «недвижимая вещь», «недвижимость».

Аналогичного мнения о нетождественности и неравнозначности понятий «вещь» и «имущество» придерживаются в среде исследователей гражданского права⁸⁷. Наиболее распространенным в отечественной правовой доктрине является взгляд на соотношение понятия «имущество» и «вещь» как общего и частного. Данную позицию поддерживал Г.Ф. Шершеневич, определяя юридическое содержание имущества как совокупность вещей, обязательств, прав на чужие действия⁸⁸. Аналогичные взгляды можно встретить в работах Д.И. Мейера⁸⁹ и Е.А. Суханова⁹⁰. Закономерным развитием данного подхода является поддерживаемая нами позиция Н.С. Потапенко, указавшего, что так как вещи по

⁸⁷ Аликумова Г.Ю. Некоторые проблемы квалификации объектов гражданских прав // Общество и право. 2009. № 5. С. 129.

⁸⁸ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 98.

⁸⁹ Мейер Д.И. Указ. соч. С. 159.

⁹⁰ Гражданское право: учебник в 4 т. Т. I: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2019. С. 340.

общему правилу входят в состав имущества, то не являются равнозначными и понятия «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество», «последнее является более широким по своему содержанию и включает в себя первое»⁹¹.

Как было отмечено А.Н. Лысенко, в настоящее время «...наблюдается эволюция значения категории «имущество» в сторону все более широкого ее понимания. Одной из причин такой тенденции является влияние на цивилистику конституционного права»⁹². Отметим, в частности, ч. 3 ст. 35 Конституции РФ⁹³, содержащую указание на то, что лишение имущества допускается лишь на основании решения суда, а предварительное и равноценное возмещение является обязательным условием принудительного отчуждения имущества.

Представляется, что с данным положением о гарантиях, установленных по отношению к «имуществу», коррелируют п. 3.1 и п. 4 ст. 222 ГК РФ, закрепляющие, что решение о сносе самовольной постройки может быть принято судом или органом местного самоуправления. Последний, в свою очередь, не может принять такое решение в случаях, когда в отношении спорного объекта суд ранее отказался удовлетворять требования о сносе самовольной постройки. Более того, представляется корректным рассмотрение предусмотренного пп. 4 п. 2 ст. 57.1 ЗК РФ⁹⁴ механизма возмещения убытков при сносе объекта самовольного строительства, находящегося в границах зоны с особыми условиями использования территории, не допускающими его размещения ввиду нарушения требования к количеству этажей или высоте объекта, как частный случай предусмотренной ч. 3 ст. 35 Конституции РФ гарантии защиты имущества.

Опираясь на данные законодательные положения и подходы, представленные в цивилистической доктрине, считаем необходимым отнести самовольную постройку к юридической категории «имущество». В подтверждение

⁹¹ Потапенко Н.С. Способы защиты права собственности на недвижимую вещь // Российская юстиция. 2010. № 5. С. 14.

⁹² Лысенко А.Н. Имущество в гражданском праве России. М.: Деловой двор, 2010. С. 21.

⁹³ Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 06.10.2022.

⁹⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. ред. от 08.08.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

сделанного вывода также отметим, что такой подход соответствует позиции Европейского Суда по правам человека (далее – ЕСПЧ), допускающего квалификацию самовольной постройки в качестве имущества⁹⁵ в том случае, если органы государственной власти не осуществляют законные полномочия по сносу такого объекта и совершают в отношении него действия, аналогичных тем, которые применяются к объекту, правомерно построенному⁹⁶. Данный критерий отнесения самовольной постройки к категории имущество был определен Р. Тюрменом и А. Муларони как «терпимость национальных органов»⁹⁷.

В соответствии с подходом ЕСПЧ, понятие «имущество» охватывает не только существующие вещи, но и права требования, в отношении которых у субъекта имеется обоснованное и законное ожидание эффективного осуществления своих имущественных прав⁹⁸. Это, в свою очередь, соответствует правовой природе самовольной постройки, включающей в свое содержание право на легализацию объекта путем признания права собственности или же в результате устранения допущенных при его создании законодательных требований.

Таким образом, широкий подход к содержанию понятия «имущество», закрепившийся в правовой доктрине, позволяет сделать вывод о допустимости отнесения объектов самовольного строительства к данной категории. По нашему мнению такие особенности правового режима самовольных построек, как невозможность возникновения в отношении них вещных или иных прав, недопустимость их использования или же распоряжения ими, которые не позволяют отнести их к юридической категории вещей, в данном случае не являются препятствием для отнесения их к юридической категории «имущество».

⁹⁵ См. п. 1 Конвенции о защите прав человека и основных свобод // Собрание законодательства РФ. 2001. № 2. Ст. 163.

⁹⁶ Информация о постановлении ЕСПЧ от 27.11.2007 по делу «Амер (Hamer) против Бельгии» (жалоба № 21861/03) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. 2008. № 5.

⁹⁷ Постановление ЕСПЧ от 30.11.2004 «Дело «Енерйылдыз (Oneryildiz) против Турции» (жалоба № 48939/99) // СПС «КонсультантПлюс»;

⁹⁸ См., например: Постановление ЕСПЧ от 18.01.2007 «Дело «Булгакова (Bulgakova) против Российской Федерации» (жалоба № 69524/01) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. 2007. № 10.

На основании изложенных выше результатов исследования особенностей правового режима такого особого объекта гражданских прав, как самовольная постройка, представляется необходимым сделать следующие выводы.

Временные границы действия правового режима самовольной постройки ограничены конкретными юридическими фактами. Правовой режим самовольной постройки может быть распространен на объект незавершенного строительства, возникающий с момента возведения фундамента, а после окончания строительных работ, на здание, сооружение или иное строение возникшие в результате первоначального строительства или самовольной реконструкции, осуществленных с нарушением требований законодательства. Прекращение правового режима самовольной постройки обусловлено его трансформацией в правовой режим законно существующей вещи или же его утратой вследствие уничтожения постройки.

Самовольная постройка является особым объектом гражданских прав. На него направлено поведение субъекта правоотношений - самовольного застройщика (а в некоторых случаях фактического владельца самовольной постройки, который одновременно обладает правами на земельный участок, в пределах которого такая постройка осуществлена), которое в значительной мере заключается в воздержании от совершения действий по распоряжению самовольной постройкой и ее использованию. Особенностью данного объекта гражданских прав является необоротоспособность, ввиду чего права и обязанности в отношении данного объекта не могут быть отчуждены самовольным застройщиком третьим лицам в порядке, отличном от универсального правопреемства.

Объект, на который распространен правовой режим самовольной постройки, относится к юридической категории имущество. Лишение субъекта такого имущества, как самовольная постройка, допускается исключительно при условии соблюдения установленной законодателем процедуры сноса объекта самовольного строительства.

1.2 Становление и развитие правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства

Конструирование целостного представления о правовой природе объектов самовольного строительства невозможно без проведения ретроспективного анализа нормативных актов, формировавших рассматриваемый правовой институт в различные исторические периоды. Подобный анализ позволяет выявить и отказаться от заимствования тех механизмов, которые показали свою неэффективность. В рамках настоящей работы рассматривается, как регулировались последствия самовольного строительства объектов недвижимого имущества в римском частном праве, также исследуется отечественный исторический опыт регулирования данных отношений. Историко-правовой анализ отечественного законодательства при этом произведен с учетом выделения следующих исторических этапов: дореволюционный, советский и российский.

Значимость обращения к положениям римского частного права обусловлена тем, что именно в нем впервые была описана правовая судьба самовольной постройки, определенная с учетом особенностей выработанного римскими цивилистами принципа «*superficies solo cedit*», в соответствии с которым, правовая судьба земли определяла судьбу постройки. Исследование исторического опыта данного периода позволило выявить у правового режима объектов самовольного строительства ряд основополагающих особенностей.

Во-первых, последствием осуществления самовольного строительства являлось приращение имущества собственником земельного участка. Строение, в том числе самовольное, не рассматривалось в качестве обособленного объекта права собственности. Как было отмечено И.Б. Новицким, «предметы, связанные с землей или фундаментально скрепленные с ее поверхностью считались ее составными частями»⁹⁹. Как было отмечено известным римским юристом Гаем, «...то, что кем-либо построено на нашей земле, хотя бы он построил это для себя,

⁹⁹ Римское частное право: учебник для вузов / И.Б. Новицкий и др.; отв. ред. И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский. М.: Издательство Юрайт, 2022. С. 180.

по естественному праву становится нашим, так как поверхность уступает почве»¹⁰⁰. Последнее предопределило невозможность одновременного существования отдельных горизонтальных прав собственности на землю и на то, что на ней расположено¹⁰¹.

Таким образом, в Древнем Риме не существовало понятие «самовольная постройка» в современном его понимании, в качестве самостоятельного объекта недвижимости, поскольку создание постройки на участке иного лица влекло ее становление составной частью земельного участка. Следует отметить универсальность данного принципа, поскольку его применение не зависело от характеристик земельного участка и объекта, созданного на нем. Как было указано О.В. Гумилевской, «стоимость материалов и в конечном итоге самого здания не имела существенного значения, хотя могла многократно превосходить стоимость самого земельного участка»¹⁰².

Во-вторых, самовольно созданная постройка рассматривалась правом в качестве сложной вещи, от которой недопустимо насильственно отделять ее составные части (строительные материалы). Эта сложная вещь одновременно становилась составной частью другой вещи - земельного участка. В случае возведения здания из чужих строительных материалов, здание как целое принадлежало собственнику земли.

То же касалось и материалов, из которых возведено строение: «подрядчики, которые возводят здание из своих камней, немедленно делают камни принадлежащими тем, на чьей земле они строят»¹⁰³. Но в случае, когда материал, использованный при строительстве здания, не терял своих первоначальных характеристик, собственность на строительные материалы не прекращалась и могла проявиться в случае последующего выделения присоединенной вещи. Так, при разрушении строения собственник его составных частей получал право на

¹⁰⁰ Институции Гая = *Gai Institutionum commentarii quattuor*: текст, пер. с лат., коммент. / под общ. ред. проф. Д.В. Дождева. М.: Статут, 2020. С. 89.

¹⁰¹ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учебное пособие для вузов. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2023. С. 928.

¹⁰² Гумилевская О.В. Указ. соч. С. 16.

¹⁰³ Дигесты Юстиниана / пер. с латинского; отв. ре. Л.Л. Кофанов. Т. II. 2-е изд., испр. М.: Статут, 2008. С. 171.

виндикацию отделившихся строительных материалов. Но требовать разрушения главной вещи собственник стройматериалов не мог. Получение материалов обратно было возможно в том случае, когда они отделялись от строения сами собой, или оно разрушалось от какого-либо случая.

В-третьих, незаконно созданным признавалось только то строение, которое было создано без согласия собственника земельного участка, в то время как наличие у застройщика права superficies (суперфиций) позволяло законно застраивать не принадлежащие ему земельные участки. В состав данного ограниченного вещного права входили правомочия владения и пользования чужим земельным участком для целей осуществления строительства, а также правомочия владения и пользования непосредственно самой постройкой в течение длительного срока¹⁰⁴.

Обратимся далее к отечественному опыту правового регулирования общественных отношений, связанных с самовольным созданием объектов недвижимого имущества, который мы исследуем с учетом выделения следующих периодов: дореволюционный, советский, российский.

Рассматривая дореволюционный этап, следует отметить, что правовое регулирование самовольного строительства формировалось в условиях существования множественности форм собственности на землю. Первоначально, на раннем этапе развития отечественной государственности, они находились в собственности родовых или соседских общин¹⁰⁵. Позднее в Киевской Руси стала преобладать государственная собственность на общинные земли¹⁰⁶, а к XII веку часть земельных участков находилась в частной собственности князей, бояр, монастырей, церковных учреждений¹⁰⁷. К XVII веку сформировались следующие

¹⁰⁴ См.: Мышьяков С.В. Право застройки - особенности гражданско-правового института: есть ли будущее у superficies в российском гражданском праве // Юрист. 2022. № 6 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰⁵ Мантул Г.А. Генезис института собственности на Руси // Философия права. 2014. № 3. С. 49.

¹⁰⁶ Черепнин Л. Основные этапы развития феодальной собственности на Руси (до XVII века) // Вопросы истории. 1953. № 4. С. 39.

¹⁰⁷ Ключевский В.О. Сочинения. В 9 т. Т. 1: Курс русской истории. Ч. 1 / Под ред. В.Л. Янина. М.: Мысль, 1987. С. 279.

формы землевладения и землепользования: (феодалное) вотчинное и поместное; крестьянское; монастырское и церковное; дворцовое и государственное¹⁰⁸.

Представляется, что сформировавшаяся множественность форм землевладения и землепользования оказала существенное влияние на развитие в отечественном правовом порядке правового регулирования общественных отношений, связанных с самовольным строительством. Регулирование самовольного строительства прошло путь последовательного усложнения правовых конструкций: от установления санкций за захват чужой земли¹⁰⁹ до закрепления на законодательном уровне требований к параметрам объектов строительства¹¹⁰.

Впервые положения, прямо регулирующие правовые последствия осуществления самовольного строительства на земельном участке, находящемся в собственности иного лица, были закреплены в указе от 9 апреля 1684 года. В соответствии с его положениями, на собственника земельного участка была возложена обязанность по уплате «строителю» полной стоимости постройки в случае возврата к нему земельного участка из незаконного владения¹¹¹. Таким образом, правовым последствием создания самовольной постройки на земельном участке, находящемся в собственности иного лица, являлось возникновение права собственности на данную постройку у собственника земельного участка. Самовольный застройщик же получал от собственника компенсацию стоимости строения. Это свидетельствует о том, что на данном историческом этапе самовольная постройка рассматривалась в качестве самостоятельной вещи, имеющей определенную стоимость и не являющейся простой совокупностью строительных материалов.

Среди особенностей дореволюционного этапа развития отечественной правовой системы следует отметить имевшее место на практике горизонтальное разделение прав собственности на земельный участок и созданное на нём строение

¹⁰⁸ Смирнова Е.А. Основные этапы формирования земельных отношений в России // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2016. № 6-4. С. 160.

¹⁰⁹ См.: Правда русская. Комментарии. Т. 2 / Сост.: Александров Б.В., Гейман В.Г., Кочин Г.Е., Лавров Н.Ф., Романов Б.А.; Под ред.: Греков Б.Д. - М., Л.: Изд-во АН СССР, 1947. С. 556.

¹¹⁰ Кассо Л.А. Русское поземельное право. М.: кн. маг. И.К. Голубева, п/ф «Правоведение», 1906. С. 78-79.

¹¹¹ Там же.

между «землевладельцем» и «строителем». Вывод о наличии подобного разделения следует, в частности, из закреплённой в Соборном уложении 1649 года обязанности нового собственника при переходе к нему земельного участка «при выкупе уплатить строителю полную стоимость постройки»¹¹².

В дальнейшем, возможность горизонтального сосуществования отдельных прав на строение и земельный участок привела к необходимости принятия нормативных актов, целью которых являлась консолидация прав на объекты недвижимости в руках одного субъекта. Одними из первых нормативно правовых актов, направленных на решение возникшей проблемы, стали Указ о единонаследии 1714 года и Межевая инструкция Екатерины II.

В Указе о единонаследии 1714 года впервые в истории отечественного законодательства было применено понятие «недвижимость», которое включало в себя родовые, выслуженные и купленные вотчины и поместья, также и дворы, лавки. Указом императрицы Анны Иоанновны 1731 года понятие «недвижимое имущество» было приравнено к прежнему понятию «вотчина»¹¹³. Петром III в указе от 20 апреля 1762 года к категории недвижимого имущества были отнесены дворы, заводы и фабрики со всяким строением¹¹⁴. Последнее было позднее дополнительно закреплено указом Екатерины II от октября 1762 года¹¹⁵.

Особо следует отметить Межевую инструкцию от 25 мая 1766 года, поскольку в качестве способа консолидации прав на земельный участок и созданное на нём строение данный нормативный акт предусматривал объединение данных прав в руках собственника строения. В качестве временной меры, направленной на объединение прав в руках одного субъекта, застройщику предоставлялась возможность выкупить у собственника земельного участка ту его часть, которая была необходима в целях эксплуатации строения. При этом последующее занятие постройками чужих земельных участков запрещалось.

¹¹² Кассо Л.А. Здания на чужой земле. М.: И. К. Голубева под фирмою «Правоведение», 1905. С. 30.

¹¹³ Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. М.: Издательский дом «Территория будущего», 2005. С. 671.

¹¹⁴ Там же. С. 678.

¹¹⁵ См.: Законодательство Екатерины II. В 2-х томах. Т. 2 / Клеандрова В.М., Кутыгина Г.А., Новицкая Т.Е., Ноятов С.Л., и др.; Отв. ред.: Новицкая Т.Е., Чистяков О.И. – М.: Юрид. лит., 2001. С. 35.

Следует отметить, что законодатель таким образом отдавал приоритет в данном вопросе собственнику рукотворного объекта недвижимости перед собственником занятой части земельного участка¹¹⁶, руководствуясь «ценностью построек и сравнительной дешевизной, а также изобилием земли, в большинстве случаев, казенной»¹¹⁷.

Дальнейшее развитие отечественного дореволюционного законодательства основывалось на принципе «*superficies solo cedit*». Принцип приращения был реализован в статье 364 Свода законов Российской Империи 1832 года, в которой указывалось, что застройщик, самовольно захвативший чужой земельный участок, лишался прав как на данный участок, так и на возведенное строение в пользу собственника участка, в отсутствие выплат последним каких-либо компенсаций¹¹⁸. Позднее незаконному владельцу земельного участка была предоставлена возможность перед изъятием воспользоваться правом отделить от вещи внесенные им улучшения, при условии, что это не приведет к ухудшению вещи¹¹⁹.

При этом, несмотря на закрепление законодателем принципа приращения, на практике имели место случаи сосуществования прав собственности разных субъектов на строение и земельный участок, расположенный под ним.

В частности, дома государственных крестьян, построенные на казенных землях, считались обособленными объектами недвижимости до 1861 года в случае, когда они продавались не для целей сноса¹²⁰. При этом право собственности на землю сохранялось за государством. Также, как было отмечено Г.Ф. Шершеневичем, горизонтальное деление прав на земельный участок и созданное на нём строение присутствовало, в частности, при возведении лавок на земле нижегородского казенного ярмарочного гостиного двора, которые принадлежали торгующим субъектам на праве собственности¹²¹. В соответствии с

¹¹⁶ См.: Инструкция межевым губернским канцеляриям и провинциальным конторам. 25 мая 1766 г. // Законодательство Екатерины II: В 2-х т. Т. 2. Документ № 226 / отв. ред.: Т.Е. Новицкая, О.И. Чистяков. М., 2001. С. 477 - 585.

¹¹⁷ Кассо Л.А. Здания на чужой земле. М.: И. К. Голубева под фирмою «Правоведение», 1905. С. 31.

¹¹⁸ Кассо Л.А. Указ. соч. С. 32.

¹¹⁹ Там же.

¹²⁰ Там же.

¹²¹ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 110.

судебной практикой, существовавшей до судебной реформы 1864 года, по замечанию Л.А. Кассо, даже при условии сохранения земли в собственности наймодателя, построенные на них здания признавались в качестве отдельных объектов недвижимости¹²².

Несмотря на указанные исключения, регулирование общественных отношений, связанных с последствием самовольного строительства, как было отмечено Л.М. Мухаметзяновой, исходило из того, что в случае «принадлежности земли и строительного материала различным лицам постройка («застроение») создает право собственности в лице собственника земли как главной вещи»¹²³.

Иным образом осуществлялось регулирование общественных отношений, складывающихся при застройке земельного участка третьим лицом, действовавшим на основании согласия собственника. В ст. 1706 X тома Свода Законов Российской Империи был установлен порядок, согласно которому застройщик, арендовавший земельный участок в целях строительства, приобретал «временное право собственности» на строение¹²⁴. Более детально возможность строительства зданий на чужой земле была урегулирована с принятием в 1912 году Закона о праве застройки, в котором значительная часть внимания была посвящена регулированию данных вещных правоотношений¹²⁵.

Значимой вехой в истории становления правового регулирования последствий самовольного строительства дореволюционного периода стало появление в законодательных актах требований к параметрам объектов строительства. Как было отмечено Л.А. Кассо, не оспаривалось право собственника земельного участка возводить те строения, которые он посчитает необходимыми, но в то же время, в целях соблюдения публичных интересов существовало некоторое количество обязательных требований к осуществлению процесса строительства¹²⁶. Указанные требования были установлены, в частности, в

¹²² Кассо Л.А. Указ. соч. С. 40.

¹²³ См.: Мухаметзянова Л.М. Роль судебной практики в формировании и развитии института самовольной постройки (историко-правовой анализ) // Арбитражный и гражданский процесс. 2015. № 11 // СПС «КонсультантПлюс».

¹²⁴ Кассо Л.А. Русское поземельное право. М.: кн. маг. И.К. Голубева, п/ф «Правоведение», 1906. С. 122.

¹²⁵ Бетхер В.А. Указ. соч. С. 21.

¹²⁶ Кассо Л.А. Указ. соч. С. 78-79.

Строительном уставе, включенном в 12 том Свода законов Российской империи, в Пожарном и Врачебном уставах¹²⁷.

Рассматриваемая сфера общественных отношений также регламентировалась Императорскими указами. Например, указом Петра I № 2848 от 1714 года был введен запрет на осуществление каменного строительства в любом ином городе, кроме столицы. Указанный запрет действовал вплоть до 1728 года¹²⁸. Позднее рядом Императорских указов, регулирующих строительство в Санкт-Петербурге в начале XIX века, был установлен запрет на возведение деревянных жилых строений¹²⁹.

Несоответствие строения тем характеристикам, которые были определены законодателем в качестве обязательных, влекло для застройщика наступление негативных последствий, вплоть до сноса такого объекта. Закрепление требований к параметрам строений, в основном, было направлено на защиту жизни и здоровья неопределенного круга лиц.

Таким образом, на основании рассмотрения дореволюционного этапа развития отечественного законодательства, следует отметить наличие представления о самовольной постройке, как о самостоятельном объекте, обладающем имущественной ценностью. В основе правового регулирования находился принцип «*superficies solo cedit*», и последствием осуществления самовольного строительства зачастую являлось приращение имущества собственника земельного участка за счет самовольной постройки. С целью защиты интересов неопределенного круга лиц законодатель ввел практику установления требований к характеристикам объектов строительства, несоблюдение которых влекло негативные последствия для застройщика.

Следующим этапом развития отечественного законодательства в сфере самовольного строительства является советский период.

¹²⁷ Пирожкова И.Г. Система источников нормативно-правового регулирования градостроительства в Российской империи // Вестник ТГУ. 2009. № 11. С. 406.

¹²⁸ Пирожкова И.Г. Указ. соч. С. 407-408

¹²⁹ Пирожкова И.Г. Нормативное регулирование культового строительства в Российской империи // Вестник ТГУ. 2010. № 1. С. 300.

Его начало ознаменовалось отменой частной собственности на землю¹³⁰ и окончательным уходом от принципа «*superficies solo cedit*». Право застройки, существовавшее ранее, при этом было сохранено¹³¹ и позднее закреплено в ГК РСФСР 1922 г.¹³², который, как было отмечено К.И. Скловским, «воспроизвел право застройки, достаточно близкое к классическому суперфицию»¹³³.

За отменой частной собственности на земельные участки последовало закрепление возможности возникновения права собственности (у жилищных кооперативов, а в дальнейшем, у других категорий застройщиков) на строения, возведенные на земельных участках, предоставленных в бессрочное пользование¹³⁴. В условиях, когда права на земельные участки оказались сосредоточены исключительно в руках государства, но вместе с этим, права на создаваемые объекты недвижимости могли возникнуть у частных субъектов, в правовом мышлении сформировалось представление об объекте строительства как о главном объекте по отношению к земельному участку. Указанные законодательные новеллы предопределили отсутствие такого способа легализации самовольной постройки, как оставление ее во владении самовольного застройщика в том случае, если приведение постройки или земельного участка в первоначальное состояние является невозможным.

Поскольку здания и сооружения рассматривались как главные объекты, за которыми следовало право землепользования, особое внимание законодателем было уделено разработке и установлению требований к характеристикам данных объектов. Так, обязанность соблюдения застройщиком строительных норм, санитарных и противопожарных правил при возведении построек и их эксплуатации была закреплена в ст. 74 ГК РСФСР 1922 г. За их нарушение

¹³⁰ Декрет о земле (принят II Всероссийским съездом Советов 27.10.1917) // СУ РСФСР. 1917. № 1. Ст. 3. 2-е изд.; Декрет СНК РСФСР от 14.12.1917 «О запрещении сделок с недвижимостью» // СУ РСФСР. 1917. № 10. Ст. 154; Декрет ВЦИК от 20.08.1918 «Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах» // СУ РСФСР. 1918. № 62. Ст. 674.

¹³¹ Декрет СНК РСФСР от 08.08.1921 «О предоставлении кооперативным объединениям и отдельным гражданам права застройки городских участков» // СУ РСФСР. 1921. № 60. Ст. 408.

¹³² Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

¹³³ Скловский К.И. Указ. соч. С. 928.

¹³⁴ См., например: Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография / Науч. ред. В.В. Витрянский. М.: Статут, 2014. С. 106; Скловский К.И. Указ. соч. С. 928-929.

предусматривалась уголовная ответственность (ст. 217 УК РСФСР¹³⁵, ст. 108 УК РСФСР¹³⁶). Постройка, созданная с нарушениями данных требований законодательства, могла быть снесена по решению суда¹³⁷. Снос на основании судебного решения также был определен в качестве санкции за существенные, неустранимые нарушения строительно-технических норм и проектов планировки городов в разъяснениях НКВД СССР от 14.03.1929¹³⁸.

Здание признавалось незаконно созданным также в том случае, когда застройщик не оформил в надлежащем порядке занятие земельного участка и не получил разрешение на строительство, что влекло наступление негативных санкций. Примером такой санкции является указанное в разъяснениях НКВД СССР от 14.03.1929 отчуждение в судебном порядке самовольно созданной постройки в том случае, когда ее владелец уклонился от заключения договора о предоставлении права застройки. Иное последствие, заключающееся в сносе спорного объекта силами самовольного застройщика, было закреплено в Постановлении СНК РСФСР от 22.05.1940 № 390¹³⁹ для объекта, который, в частности, был возведен без письменного разрешения на строительство. Самовольный застройщик обязан был осуществить снос самостоятельно, в добровольном порядке. При неисполнении им указанного требования спорный объект сносился силами отделов коммунального хозяйства и милиции.

Последовавшие в послевоенные годы реформы, в результате которых право застройки было отменено¹⁴⁰, а построенные ранее на основании данного права строения были признаны объектом права личной собственности граждан¹⁴¹, не

¹³⁵ Постановление ВЦИК от 01.06.1922 «О введении в действие Уголовного кодекса РСФСР (вместе с Уголовным кодексом РСФСР)» // СУ РСФСР. 1922. № 15. Ст. 153

¹³⁶ Постановление ВЦИК от 22.11.1926 «О введении в действие Уголовного Кодекса РСФСР редакции 1926 г.» // СУ РСФСР. 1926. № 80. Ст. 600.

¹³⁷ См.: Мовчановский Б.Ф. Право застройки: Практический комментарий к ст. ст. 71-84-в Гражд. кодекса. М.: Изд-во Нар. ком. внутр. дел РСФСР, 1929. С. 69-70.

¹³⁸ Разъяснение НКВД РСФСР № 89, Наркомюста РСФСР № 32 от 14.03.1929 «О правовом положении строений, возводимых частными лицами без надлежащего оформления» // Бюллетень НКВД РСФСР. 1929. № 12.

¹³⁹ Постановление СНК РСФСР от 22.05.1940 № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» // Свод законов РСФСР. Т. 4. С. 115.

¹⁴⁰ См.: Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 01.02.1949 «О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» // Ведомости ВС СССР. 1949. № 8.

¹⁴¹ См.: Письмо Минюста СССР от 05.05.1952 № П-49 «О жилых домах, построенных гражданами до 26 августа 1948 года по договорам застройки» // СПС «КонсультантПлюс».

повлекли существенных изменений правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства. Так же, как и ранее, существовала обязанность иметь надлежащее правовое оформление занятия земельного участка постройкой, которое могло быть осуществлено на основании письменного разрешения органов исполнительной власти, акта об отводе земельного участка или же договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка для целей строительства жилого дома¹⁴². Нарушение данной обязанности или же нарушение установленных предельных параметров объекта строительства являлось основанием для осуществления органом исполнительной власти сноса объекта самовольного строительства¹⁴³.

Значимой вехой в развитии правового регулирования последствий самовольного строительства стало нормативное закрепление термина «самовольная постройка» в ст. 109 ГК РСФСР 1964 г.¹⁴⁴, расположенной в главе, посвященной личной собственности граждан. Соответствующий правовой режим мог быть распространен на жилые дома (дачи) и их части, которые были созданы с отступлением от согласованного ранее проекта, с существенным нарушением строительных норм и правил или же без предварительного получения необходимых разрешений.

Законодатель также очертил круг основных правовых последствий самовольного создания объекта: невозникновение права собственности у самовольного застройщика; снос объекта по решению органа исполнительной власти; безвозмездное изъятие объекта в пользу местного Совета народных депутатов по решению суда. Аналогичные последствия наступали также в случае переоборудования нежилого строения в жилое¹⁴⁵ и превышения предельных норм

¹⁴² См.: Маслов В.Ф. Право личной собственности на жилой дом в городе и рабочем поселке. М.: Госюриздат, 1954. С. 44-46.

¹⁴³ Постановление Совмина СССР от 26.08.1948 № 3211 «О порядке применения Указа Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» // СП СССР. 1948. № 5. Ст. 62.

¹⁴⁴ Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. № 24. Ст. 406.

¹⁴⁵ См. пункт 10 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 19.03.1975 г. № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. 1975. № 6.

жилой площади¹⁴⁶. Если правовые отношения, связанные с самовольным созданием гражданином жилого дома или дачи, были закреплены в ст. 109 ГК РСФСР 1964 г., то правовые последствия самовольного строительства, осуществленного юридическим лицом, а также последствия самовольного создания гражданами нежилых объектов устанавливались иными актами. К их числу относились, в частности, Постановление СНК РСФСР от 22.05.1940 № 390¹⁴⁷ а также Указ Президиума ВС РСФСР от 01.12.1997¹⁴⁸. Основной санкцией за осуществление самовольного строительства, закрепленной в данных актах, являлся снос возведенного объекта и приведение земельного участка в первоначальное состояние.

Наибольший интерес при рассмотрении особенностей регулирования последствий осуществления самовольного строительства на советском этапе развития отечественной правовой системы представляет вопрос о возможности возникновения права собственности у самовольного застройщика на созданный объект недвижимости.

Отметим, что известная современному правопорядку возможность легализовать самовольную постройку в судебном порядке отсутствовала, хотя нормы о самовольном строительстве располагались в одном ряду с нормами, регулирующими порядок возникновения личной собственности¹⁴⁹. В соответствии с разъяснениями, представленными в п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1962 г. № 13¹⁵⁰, дела о признании права собственности на объекты самовольного строительства или об их сносе не были подведомственны судам. Тем не менее, правоприменительная практика знала случаи узаконивания самовольных построек, но в административном порядке. В частности, если

¹⁴⁶ См.: Гуцу К.Г. История формирования норм о самовольном строительстве в свете внесения изменений в Гражданский кодекс РФ // Закон. 2012. № 8 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁴⁷ Постановление СНК РСФСР от 22.05.1940 № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» // Свод законов РСФСР. Т. 4. С. 115.

¹⁴⁸ Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 01.12.1977 «Об ответственности за самовольное возведение гражданами хозяйственных и бытовых строений и сооружений» // Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1977. № 49. Ст. 1167.

¹⁴⁹ См.: глава 11 ГК РСФСР 1964 г.

¹⁵⁰ Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1962 № 13 «О судебной практике по делам о праве личной собственности на строения» // Бюллетень Верховного Суда СССР. 1962. № 5.

сохранение самовольной постройки не нарушало прав неопределенного круга лиц, она могла быть сохранена по решению исполкома городского (поселкового) Совета. Таким образом, даже те строения, создание которых было начато без предварительного согласования, могли такое согласование получить после начала строительных работ и быть легализованы¹⁵¹.

Рассматривая правовое регулирование последствий осуществления самовольного строительства, следует отметить, что советским законодателем закреплялись санкции не только за самовольное строительство нового объекта, но также и за самовольное переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений. Впервые негативные правовые последствия данных действий были закреплены на нормативном уровне с принятием Жилищного кодекса РСФСР 1983 г.¹⁵², а также Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР¹⁵³. Измененное помещение, согласно положениям указанных актов, должно было быть приведено в первоначальное состояние нанимателем, допустившим самовольные действия, за собственный счет или же жилищно-эксплуатационной организацией с последующим взысканием стоимости работ с нанимателя.

Таким образом, отметим, что на советском этапе развития законодательства, вследствие национализации земли и ухода от принципа «*superficies solo cedit*» основным последствием самовольного строительства стал снос спорного объекта. В этот период сформировалось представление об объекте строительства как о самостоятельном, главном объекте по отношению к земельному участку, что привело к усложнению выделяемых законодателем критериев самовольности, связанных с характеристиками создаваемого объекта недвижимости и направленных на защиту интересов неопределенного круга лиц.

¹⁵¹ См. об этом подробнее: Трубников П. Последствия самовольной постройки дома. Советская юстиция. М.: Юрид. лит., 1965. № 11. С. 17-19.

¹⁵² Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) // Свод законов РСФСР. Т. 3. С. 7.

¹⁵³ Постановление Совмина РСФСР от 25.09.1985 № 415 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР» // Свод законов РСФСР. Т. 3. С. 92.

Вместе с этим, в процессе правоприменения была выявлена потребность в узаконивании самовольной постройки, что привело к возникновению особого административного порядка легализации. Кроме того, считаем, что закрепление положений о самовольном строительстве в главе ГК РСФСР 1964 г., посвященной личной собственности граждан, следует рассматривать как предпосылку для последующих реформ, направленных на закрепление возможности легализации самовольных построек.

Далее рассмотрим современный этап развития правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства. Данный этап развития, обозначенный ранее как российский, проходит в условиях восстановления множественности форм собственности на землю¹⁵⁴. Среди особенностей данного этапа следует отметить также закрепление понятия «самовольная постройка» одновременно в нескольких правовых актах.

Так, рассматриваемое понятие содержится в Федеральном законе «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»¹⁵⁵. Из содержания статей 24 и 25 данного акта следует, что самовольной постройкой является строительство, изменение архитектурного объекта без получения разрешения на строительство. Такими архитектурными объектами являются здания, сооружения, комплексы зданий и сооружений, их интерьер, а также объекты благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданные на основе архитектурного проекта.

Основополагающая роль в регулировании последствий осуществления самовольного строительства отведена ст. 222 ГК РФ. Существенную практическую значимость положений данной статьи подчеркивает тот факт, что законодатель к настоящему моменту трижды внес существенные корректировки в содержание данной статьи, отражая тем самым вехи развития правового регулирования

¹⁵⁴ См. ст. 2 Закона РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 «О земельной реформе» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 26. Ст. 327; ст. 9 Конституции РФ.

¹⁵⁵ Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1995. № 47. Ст. 4473.

последствий осуществления самовольного строительства. Выделим наиболее значимые изменения в редакции рассматриваемой статьи.

Во-первых, законодатель в 2006 году отказался от практики легализации постройки самовольным застройщиком, не имеющим на момент рассмотрения дела надлежащего титула на самовольно занятый земельный участок¹⁵⁶.

Во-вторых, в 2015 году было произведено унифицирование терминологии, вследствие которого в тексте статьи термины «жилые дома» и «иное недвижимое имущество» были замещены термином «здания»¹⁵⁷. Представляется, что данное нововведение было обусловлено необходимостью снижения степени правовой неопределенности в вопросе идентификации объектов самовольного строительства, поскольку по своему содержанию термин «здание» является более точным и емким по сравнению с наличествовавшими ранее.

Кроме того, статья была дополнена четвертым пунктом, вводящим процедуру административного сноса самовольных построек. Также законодатель внес изменения в перечень оснований признания объекта недвижимости самовольным. В качестве значимой новеллы выделим включение такого основания самовольности, как нарушение вида разрешенного использования земельного участка при строительстве объекта недвижимости. Одновременно с этим, из рассматриваемой статьи был исключен критерий «существенность» применительно к такому основанию самовольности, как нарушение норм и правил, предусмотренных градостроительным законодательством.

В-третьих, в 2018 году в правовое регулирование последствий самовольного строительства были привнесены гарантии защиты добросовестных застройщиков¹⁵⁸. Было уточнено, что не является обособленным основанием для признания постройки самовольной её несоответствие тем ограничениям

¹⁵⁶ Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «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.

¹⁵⁷ Федеральный закон от 13.07.2015 № 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 (часть I). Ст. 4384.

¹⁵⁸ Федеральный закон от 03.08.2018 № 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 (часть II). Ст. 5132.

использования земельного участка, о которых собственник при создании постройки не мог знать. Также было конкретизировано, что признаком самовольности является нарушение градостроительных и строительных норм и правил, отвечающих двум критериям: они были установлены на дату начала создания и действовали на дату выявления самовольной постройки.

Дополнительно отметим, что были значительно сокращены основания и возможности сноса объекта недвижимого имущества в административном порядке. Кроме того, законодатель предусмотрел альтернативу сносу, закрепив в качестве одного из возможных последствий самовольного строительства процедуру приведения объекта в соответствие с установленными требованиями.

Дальнейшее развитие правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства, было сопряжено с нормотворческой и интерпретационной деятельностью судебных органов. Признавая наличие дискуссии по вопросу о наличии у судов правотворческих функций¹⁵⁹, вместе с тем, мы поддерживаем позицию С.А. Степанова, отметившего, что «унифицированные постановления пленумов высших судов, судебные решения и акты, надо полагать, восприняты юридической наукой как нормы права и иные результаты правотворческой судебной деятельности»¹⁶⁰.

После реформ 2018 года, основополагающие разъяснения были представлены, в частности, в следующих актах: Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный 16.11.2022 Президиумом Верховного Суда РФ¹⁶¹, Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке»¹⁶². Положения данных актов

¹⁵⁹ См. об этом, например: Голубева Л.А., Черноков А.Э. Судебная практика как источник и форма права // Журнал правовых и экономических исследований. 2022. № 3. С. 52.

¹⁶⁰ Степанов С.А. Судебное нормотворчество, его формы и место в механизме правового регулирования // Российское право: образование, практика, наука. 2018. № 6. С. 55.

¹⁶¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

¹⁶² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

высшей судебной инстанции подробно исследованы нами в рамках настоящей работы.

С учетом вышеуказанного, на основании рассмотрения истории развития правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства представляется необходимым сделать следующие выводы.

Исследование исторического опыта правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства позволило установить зависимость между наличием множественности форм собственности на земельные участки и последствиями рассматриваемых самовольных действий. В условиях плюрализма форм собственности на землю, основным последствием создания самовольной постройки является приращение имущества собственника земельного участка, на котором она расположена. При наличии исключительного права государственной собственности на землю, основным последствием самовольного строительства является снос созданного объекта.

Правовое регулирование последствий осуществления самовольного строительства в отечественной правовой системе находится на переходном этапе. Результатом развития отечественного законодательства должно стать установление приращения имущества собственника земельного участка, на котором создан спорный объект, в качестве основного последствия самовольного строительства в том случае, если постройка может быть легализована.

Глава 2. Юридический механизм признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой

2.1 Частноправовое нарушение как основание признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой

К основаниям признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой пунктом 1 ст. 222 ГК РФ отнесены следующие юридические факты: использование для строительства земельного участка, не предоставленного в установленном порядке; несоблюдение вида разрешенного использования земельного участка, создание постройки без получения необходимых разрешений, согласований; нарушение градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с устоявшимся в отечественной правовой доктрине подходом, первое из указанных оснований, а именно создание постройки на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, является частноправовым основанием самовольности постройки¹⁶³. Аналогичной позиции придерживается ВС РФ, неоднократно отмечавший, что создание недвижимого имущества в условиях отсутствия титула на земельный участок является частноправовым нарушением¹⁶⁴, и, следовательно, обособленным основанием для признания спорного объекта самовольным.

Прочие три основания признания объекта самовольной постройкой, в свою очередь, не охватывают случаи совершения частноправового нарушения, и направлены на защиту прав и охраняемых законом интересов третьих лиц. Указанные юридические факты будут подробно рассмотрены в следующем параграфе.

¹⁶³ См., например: Бевзенко Р.С. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество: комментарий к ст. 219 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2019. № 3. С. 143-143; Бетхер В.А. Указ. соч. С. 116.

¹⁶⁴ См., например: п. 16 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1; Определение Верховного Суда РФ от 22.05.2017 № 305-ЭС17-4530 по делу № А41-9863/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

Перед дальнейшим рассмотрением частноправового основания самовольности строения представляется необходимым раскрыть составные элементы исследуемого гражданского правонарушения. Структура правонарушения, в соответствии с общей теорией права, включает в себя объект, объективную сторону, субъект и субъективную сторону.

Верное определение объекта рассматриваемого правонарушения, по нашему мнению, дано А.В. Савиной. Следует согласиться с ее суждением о том, что в данном случае объектом правонарушения являются «правоотношения, связанные с самовольным строительством и регулируемые гражданским правом»¹⁶⁵.

Раскрытие объективной стороны данного гражданского правонарушения следует осуществлять с учетом рассмотрения ее отдельных составляющих, которыми, в соответствии с главенствующим в правовой доктрине подходом, являются противоправное деяние, вред или угроза причинения вреда объектом правонарушения, а также причинная связь между противоправным деянием и вредом, угрозой его причинения¹⁶⁶.

Противоправность самовольного строительства заключается в нарушении прав и охраняемых законом интересов правообладателя земельного участка в случае незаконного создания третьим лицом объекта недвижимого имущества в границах данного участка. Вред, причиненный в результате создания самовольной постройки, следует определять как умаление или же угрозу умаления имущественных и личных неимущественных прав и благ участников связанных с этим правоотношений. Причинно-следственная связь между указанными двумя составляющими объективной стороны гражданского правонарушения, в свою очередь, характеризуется тем, что вред, причиненный обладателю вещных прав на земельный участок, порожден и является следствием создания объекта самовольного строительства.

Субъектом рассматриваемого гражданского правонарушения является лицо, которое на непредоставленном для этих целей земельном участке самовольно

¹⁶⁵ Савина А.В. Правовой режим самовольной постройки: дис... канд. юрид. наук. Самара, 2010. С.78.

¹⁶⁶ Покровский С.С. Субсидиарная ответственность: проблемы правового регулирования и правоприменения // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 7. С. 116.

возвело объект недвижимого имущества. Поскольку дополнительных ограничений при определении круга субъектов в п. 1 ст. 222 ГК РФ не установлено, то такими субъектами могут являться как юридические лица, так и физические лица, обладающие деликтоспособностью.

Субъективную сторону правонарушения характеризуют вина, цель и мотив правонарушителя. В случае самовольного строительства вина застройщика может носить как форму умысла, так и неосторожности. При этом следует учитывать, что само по себе осуществление самовольного строительства является виновным действием, что было неоднократно подчеркнуто в актах Верховного Суда РФ¹⁶⁷ и Конституционного Суда РФ¹⁶⁸.

В свою очередь, цель и мотив являются факультативными элементами субъективной стороны состава гражданского правонарушения. По нашему мнению, данные элементы не имеют квалифицирующего значения при создании объекта самовольного строительства, и, соответственно, их подробное рассмотрение не соответствует цели настоящего исследования.

Таким образом, правовая природа частного правонарушения в форме самовольного строительства заключается в нарушении застройщиком гражданских прав обладателя вещного права на земельный участок, занятый чужим несанкционированным объектом недвижимости.

Анализ законодательных установлений, а также правоприменительной практики позволяет определить, что частноправовое основание признания постройки самовольной аккумулирует в себе случаи создания объекта недвижимости на не принадлежащем застройщику земельном участке в условиях отсутствия согласия обладателя соответствующего вещного права на землю. Подчеркнем, что именно собственник своей волей может санкционировать

¹⁶⁷ См., например: Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.01.2015 № 69-КГ14-10 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁶⁸ См., например: Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 2007. № 6; Определение Конституционного Суда РФ от 29.05.2018 № 1175-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Андреевой Любови Михайловны, Володовой Татьяны Васильевны и других на нарушение их конституционных прав пунктами 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

создание объекта недвижимости на принадлежащем ему участке. Последнее обусловлено тем, что право застройки земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 263 ГК РФ входит в содержание права собственности, а также тем, что создание объекта недвижимости третьим лицом (при условии распределения прав собственности на вновь созданную недвижимую вещь в пользу застройщика) влечет неизбежное ограничение прав собственника в отношении занятой чужим строением части земельного участка. Кроме того, предоставляя земельный участок во временное пользование в рамках обязательственных правоотношений, только собственник может закрепить в договоре свое согласие или запрет на создание объектов недвижимости, которые будет распространяться на всех последующих участников гражданских отношений, складывающихся по поводу временного использования данного земельного участка. В частности, арендатор земельного участка, не получивший согласие собственника на создание объектов недвижимости, не вправе предоставлять подобное разрешение субарендатору в силу частного проявления принципа *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet* (никто не может передать прав больше, чем имеет сам).

Таким образом, полагаем, что именно отсутствие согласия собственника на создание объекта недвижимости лежит в основе частноправового основания признания недвижимого имущества самовольной постройкой. Об этом, в частности, свидетельствует правовая позиция ВС РФ, сформулированная в Определении от 27.03.2018 по делу № 308-ЭС17-18062, в соответствии с которой частноправовым основанием самовольности объекта недвижимости является «возведение объекта на земельном участке, не предоставленном для этих целей, то есть без согласия обладателя соответствующего вещного права на землю»¹⁶⁹.

Данный вывод о существовании частноправового основания самовольности находит поддержку в юридической литературе. К сторонникам данного подхода следует отнести, в частности, А.Ф. Бакулина и А.В. Петухову, указавших, что «возведение застройщиком на чужом земельном участке здания или сооружения

¹⁶⁹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.03.2018 по делу № 308-ЭС17-18062, А63-12005/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

без получения явно выраженного и документально оформленного согласия собственника либо без его ведома влечет признание объекта самовольной постройкой по частноправовому основанию в связи с нарушением норм гражданского и земельного права»¹⁷⁰.

Следует отметить, что в ситуации неправомерного создания объекта недвижимости на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, основанием для признания постройки самовольной также выступает частноправовое нарушение. Представляется, что незаконное создание объекта недвижимости в границах публичного земельного участка может произойти как в случае самозахвата застройщиком земельного участка, так и в случае нарушения правил предоставления публичных земельных участков, закрепленных в главах V.1, V.2 ЗК РФ, в ГрК РФ¹⁷¹ и множестве локальных нормативных актов¹⁷².

Случай нарушения установленного законом порядка предоставления публичного земельного участка следует рассмотреть подробнее. Сделка, по предоставлению публичного земельного участка, нарушающая императивные требования закона, умаляет права и законные интересы неопределенного круга лиц, которые были заинтересованы в приобретении соответствующих прав на земельный участок¹⁷³, однако не смогли реализовать свой правовой интерес ввиду допущенного правонарушения. Из указанного следует, что само по себе нарушение установленной законодателем процедуры предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности, нарушает или же создает угрозу нарушения прав неопределенного круга лиц, вне зависимости от целей использования земельного участка, в частности, вне зависимости от создания в его пределах объекта недвижимости.

¹⁷⁰ Бакулин А.Ф., Петухова А.В. О негативной природе требования о сносе самовольной постройки // Российский юридический журнал. 2011. № 6. С. 123.

¹⁷¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 1 (часть 1). Ст. 16

¹⁷² См. об этом: Алексеев В.А. Указ. соч. С. 283.

¹⁷³ См., например: Определение Верховного Суда РФ от 28.03.2017 № 308-КГ16-20694 по делу № А61-52/2016 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.10.2023 № Ф06-21979/2022 по делу № А55-9782/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

Следует отметить, что несмотря на наличие такого признака публичного правонарушения, как вред, причиненный неопределенному кругу лиц, нарушение порядка предоставления земельных участков в случае создания самовольной постройки является нарушением частного порядка по смыслу ст. 222 ГК РФ.

Обосновывая данный вывод, отметим следующее. Нарушение порядка предоставления публичного земельного участка является основанием для признания соответствующей сделки недействительной. Таким образом, лицо, создавшее постройку на участке, предоставленном по недействительной сделке, попадает под частноправовой критерий определения самовольного застройщика, в связи с применением последствий недействительной сделки, влекущих утрату застройщиком титула на земельный участок.

Возникает ситуация, в которой на земельном участке публичного собственника находится постройка, созданная третьим лицом, но при этом отсутствуют правовые основания для ее легального существования на земельном участке. Подобное умаление гражданских прав публичного собственника земельного участка, в соответствии со ст. 222 ГК РФ представляет собой частноправовое основание для признания этого объекта недвижимости самовольной постройкой.

Таким образом, постройка, созданная на публичном земельном участке, может быть признана самовольной на основании нарушения установленного порядка его предоставления только в том случае, если это влечет утрату застройщиком надлежащего титула на земельный участок, и соответственно, нарушение гражданских прав собственника участка. Данное суждение коррелирует с позицией В.А. Алексеева, указавшего, что основанием признания спорного объекта самовольной постройкой является «лишь такое нарушение порядка предоставления земельного участка, которое влечет признание основания предоставления земельного участка недействительным»¹⁷⁴.

¹⁷⁴ Алексеев В.А. Указ. соч. С. 283.

Продолжая рассматривать случаи самовольного строительства на публичных земельных участках, отметим, что фундаментом частноправового основания самовольности постройки является неполучение надлежащего согласия собственника земельного участка на создание на нем объекта недвижимости. Соответственно, представляется необходимым определить, каким образом публично-правовые образования могут выразить согласие на создание постройки при предоставлении земельного участка.

Публично-правовые образования, в соответствии с распространенным в правовой доктрине подходом, обладают специальной гражданской правоспособностью¹⁷⁵. Они «могут иметь лишь те гражданские права и обязанности, которые соответствуют целям их деятельности, направленной на решение публично-правовых задач»¹⁷⁶. Поскольку законодателем, исходя из представлений о справедливости и разумном распределении государственных ресурсов, установлен регламентированный порядок определения субъектов, которым публичный земельный участок может быть предоставлен для целей строительства, свобода усмотрения публично-правового образования весьма ограничена в вопросе выбора субъектов, которым предоставляется соответствующий титул. Публично-правовое образование, при реализации правомочия по распоряжению земельным участком, обязано, в отличие от частных собственников, в значительной степени руководствоваться не своими убеждениями и волей, а императивно установленной процедурой.

С учетом вышесказанного, полагаем, что согласие публично-правового образования на создание объекта недвижимости на земельном участке может быть выражено надлежащим образом в договоре с застройщиком, при условии соблюдения установленной законодателем процедуры предоставления публичных земельных участков для целей строительства.

¹⁷⁵ См.: Крылова Е.Б. Природа гражданской правосубъектности публично-правовых образований // Юридический мир. 2010. № 4 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁷⁶ Абдулвагапова Р.Р. Публично-правовые образования как субъекты гражданского права и участники обязательственных правоотношений: монография. Казань: Познание, 2008. С. 34.

Законодатель, регламентируя порядок определения надлежащих субъектов, дал согласие на предоставление публичных земельных участков лицам, соответствующим определенным критериям. Публично-правовое образование при предоставлении земельных участков не вправе выходить за пределы установленного регламента. Оно не вправе необоснованно отказать субъекту в предоставлении земельного участка. Оно также, как было отмечено ВАС РФ, не вправе предоставить ему титул на создание объекта недвижимости вне процедуры, установленных земельным законодательством для предоставления земельных участков для целей строительства объектов недвижимости¹⁷⁷. Нарушение этой императивной процедуры влечет правовые последствия, связанные с недействительностью сделки по предоставлению земельного участка для целей строительства¹⁷⁸.

С учетом вышеизложенного отметим, что нарушения, влекущие недействительность сделки по предоставлению земельного участка, находящегося в публичной собственности, застройщику, приводят к возникновению частноправового основания признания постройки самовольной.

Как уже было указано ранее частноправовое основание признания постройки самовольной заключается в отсутствии согласия правообладателя земельного участка на создание застройщиком объекта недвижимости. Чтобы ответить на вопрос, было ли собственником земельного участка дано согласие застройщику на возведение объекта недвижимости, необходимо обратиться к вопросу о том в какой форме это согласие может быть предоставлено.

По нашему мнению, согласие на строительство объекта недвижимости может быть дано обладателем вещного права на земельный участок следующими способами: закрепление соответствующего согласия в условиях договора, оформляющего земельно-правовые отношения; выражение воли на строительство объекта действиями, способствующими его созданию или сохранению.

¹⁷⁷ Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 1756/13 по делу № А35-765/2012 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 12.

¹⁷⁸ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2020 № 17АП-11369/2019-ГК по делу № А60-38373/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

В первую очередь согласие может быть предоставлено путем заключения договора с застройщиком, по которому последнему предоставляется определенный титул на земельный участок, допускающий строительство на нем объекта недвижимости. Следовательно, создание объекта недвижимости в условиях непредставления титула на земельный участок, допускающего его застройку, является частноправовым основанием для признания объекта недвижимости самовольной постройкой.

Отсутствие у самовольного застройщика титула может быть следствием как изначального отсутствия надлежащего титула, что представляет собой самовольное занятие чужого земельного участка, так и следствием последующей утраты застройщиком права на занимаемый земельный участок в связи с признанием недействительными сделки по отчуждению или предоставлению во временное пользование земельного участка или же акта публичного образования, на основании которого земельный участок предоставлен.

Мы, в свою очередь, полагаем, что приведенный выше общий подход к определению наличия признаков частноправового основания для признания объекта самовольной постройки необходимо трактовать ограничительно. Далеко не во всех случаях отсутствие (на момент возникновения спора о квалификации статуса объекта недвижимости) у застройщика титула на земельный участок свидетельствует о наличии частноправового нарушения.

В частности, особое внимание следует обратить на правовую позицию ВС РФ, изложенную в Определении № 32-КГ15-3 от 13.05.2015¹⁷⁹. Исходя из позиции суда, такие юридические факты, как заключение договора аренды для целей строительства и государственная регистрация права собственности на недвижимость, свидетельствуют о том, что застройщиком было получено необходимое разрешение от обладателя титула на участок. Данная правовая позиция впоследствии была неоднократно поддержана при рассмотрении споров,

¹⁷⁹ Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 13.05.2015 № 32-КГ15-3 // СПС «КонсультантПлюс».

связанных с требованием о признании зарегистрированного объекта недвижимого имущества самовольной постройкой¹⁸⁰.

Как отмечается в судебной практике, возведение застройщиком строения на земельном участке, предоставленном в аренду для целей строительства спорного объекта, и государственная регистрация права собственности на этот объект до признания этого договора аренды недействительным (при отсутствии иных оснований для признания объекта самовольным) свидетельствуют о том, что застройщиком были совершены в установленном законом порядке все действия, необходимые для создания легального объекта недвижимости¹⁸¹. Таким образом, собственник земельного участка, в большинстве случаев, не вправе после регистрации права собственности на объект недвижимости, созданный с его согласия, заявлять о нарушении его частных прав и интересов, а также о самовольности постройки в случае последующего признания сделки по предоставлению земельного участка недействительной.

Следует отметить, что согласие собственника земельного участка на создание объекта недвижимости может носить ретроспективный характер. Об этом свидетельствует правовая позиция ВС РФ, изложенная п. 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44. Суд разъяснил, что объект недвижимости, созданный на земельном участке, не обладает признаками самовольного в том случае, если застройщик может оформить на него права в установленном законом порядке. Например, в порядке, регламентирующем предоставление гражданам тех публичных земельных участков, на которых располагаются их жилые дома, гаражи¹⁸².

Поскольку сама по себе государственная регистрация права собственности на объект недвижимости не препятствует признанию его самовольной

¹⁸⁰ См., например: Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24.12.2020 № Ф02-6316/2020 по делу № А33-12445/2019 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.03.2018 № Ф04-687/2018 по делу № А46-7285/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁸¹ См.: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.05.2017 № Ф04-1275/2017 по делу № А03-12764/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁸² См. ст. 3.7, 3.8 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

постройкой¹⁸³, данный вывод ВС РФ о том, что постройка, права на которую зарегистрированы в ЕГРН, не является самовольной, основан не на формальном наличии государственной регистрации прав на объект недвижимости, а на отсутствии такого основания признания постройки самовольной, как частноправовое нарушение, ввиду выраженного правообладателем земельного участка согласия на занятие его части постройкой. При этом подчеркнем, что данный подход применим только к случаям, когда сделка признана недействительной по основаниям, не связанным с пороком воли обладателя вещного права на земельный участок.

Как было отмечено ранее, частноправовое нарушение, как основание признания постройки самовольной, заключается в возведении объекта на земельном участке без согласия обладателя соответствующего вещного права на землю. Заключение договора аренды земельного участка для строительства на нем объекта недвижимости и последующая фактическая передача земельного участка арендатору, в свою очередь, свидетельствуют о наличии воли арендодателя на передачу владения земельным участком арендатору, а также о согласии арендодателя на создание объекта недвижимости.

При этом недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, как было указано в п. 39 объединенного Постановления ВС РФ и ВАС РФ № 10/22¹⁸⁴, сама по себе не свидетельствует о выбытии имущества помимо воли передавшего его лица. Указанный вывод считаем допустимым экстраполировать и в отношении выраженного собственником земельного участка согласия на создание объекта недвижимости. Таким образом, следует сделать следующее суждение - в случае признания недействительной сделки, на основании которой земельный участок был передан во временное пользование для целей строительства объекта недвижимости, по основаниям, отличным от порока воли

¹⁸³ См. п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

¹⁸⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

собственника земельного участка, частноправовое основание признания объекта недвижимости самовольной постройкой отсутствует.

Дальнейшее исследование вопроса о критериях надлежащего оформления прав на застройку земельного участка следует продолжить с учетом особенностей договора аренды земельного участка, как одного из наиболее распространенных видов договоров, регулирующих правоотношения собственника и застройщика. В зависимости от условий договоров аренды земельных участков в юридической литературе выделяют обычную аренду и аренду для целей строительства и эксплуатации зданий и сооружений¹⁸⁵. Следует отметить, что с учетом приведенной дифференциации договоров аренды земельных участков в судебной практике получил широкое распространение формальный подход к определению наличия частноправового нарушения при создании арендатором объекта недвижимости.

Указанный подход ориентирован на буквальное толкование текста договора и сводится к выяснению наличия или отсутствия в договоре условия о создании соответствующего объекта недвижимости. В случае, если в договоре отсутствует прямое указание на право арендатора осуществить строительство объекта недвижимости, то постройка является самовольной на основании допущенного нарушения частных прав собственника земельного участка¹⁸⁶. Как было отмечено С.Г. Кимом, «возводить объекты недвижимости допустимо только на основании аренды для цели строительства – строительство на основании обыкновенной аренды влечет признание постройки самовольной»¹⁸⁷. Несомненно, формальный подход к доказанности факта правонарушения исключительно на основе толкования текста договора имеет свои преимущества. В числе них можно отметить снижение временных издержек при разрешении спора, а также

¹⁸⁵ Бевзенко Р.С. О целесообразности и желательности введения права застройки в российское право // Закон. 2016. № 6. С. 55.

¹⁸⁶ См. п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1; Определение Верховного Суда РФ от 17.05.2019 № 306-ЭС19-6028 по делу № А57-5095/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁸⁷ Ким С.Г. Сравнительно-правовое исследование конфликта прав на здание и на земельный участок // Опыты цивилистического исследования: сборник статей / рук. авт. колл. и отв. ред.: А.М. Ширвиндт, Н.Б. Щербаков. М.: Статут, 2021. Вып. 4. С. 111-112.

предсказуемость результатов их разрешения. Тем не менее, полагаем, что указанный подход не в состоянии обеспечить баланс интересов собственника и застройщика земельного участка.

Ввиду таких принципов гражданского права, как диспозитивность и свобода воли, субъекты гражданских правоотношений наделены возможностью самостоятельно определять способы своего поведения. Соответственно, согласие арендодателя на создание арендатором объекта недвижимого имущества может быть выражено не только посредством прямого указания на это в тексте договора, но и иными способами.

К альтернативным способам выражения согласия следует отнести действия арендодателя, способствующие строительству объекта недвижимости или регистрации прав на данный объект. Подобное поведение арендодателя земельного участка создает у арендатора впечатление фактического согласования создания строения на арендуемом земельном участке. По нашему мнению, оказывая содействие в создании спорного объекта, арендодатель соглашается с ограничением своих гражданских прав в отношении земельного участка, которое неотъемлемо наступает при его занятии постройкой. Аналогичная ситуация возникает и в случае, когда арендодатель достоверно обладает сведениями о строительстве объекта недвижимости и при этом продлевает заключенный договор аренды земельного участка, или иным образом выражает свое активное согласие на существование объекта недвижимости. Таким образом, последующее предъявление арендодателем требований о признании постройки самовольной на основании отсутствия его согласия на строительство, закрепленного в договоре аренды, является недопустимым ввиду противоречия его предыдущему поведению.

Данный вывод находит поддержку в правоприменительной практике. В частности, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа при рассмотрении спора о признании права собственности арендатора на объекты недвижимого имущества принял во внимание предшествующее поведение арендодателя, на основании чего заключил: «несмотря на отсутствие в договорах аренды указания

на возможность строительства объектов недвижимости, ответчик оказывал истцу содействие и фактически согласовал строительство этих объектов»¹⁸⁸. Последующее предъявление арендодателем требования о признании созданного объекта самовольной постройкой было определено судом как недобросовестное поведение, влекущее применение принципа эстоппель.

Особого внимания заслуживает вывод суда о том, что права и интересы арендодателя, как собственника земельного участка, не нарушаются признанием права собственности арендатора на созданные объекты недвижимости. Суд отметил, что арендатор вправе ставить вопрос о выкупе арендатором части земельного участка или же оформлении на возмездной основе отношений, связанных с использованием соответствующей части земельного участка.

Аналогичный подход о возможности согласования арендодателем строительства своими фактическими действиями представлен, в частности, в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 16.02.2022 по делу № А76-3008/2021¹⁸⁹.

На основании изложенного выше, представляется необходимым отметить недопустимость формального подхода к определению факта доказанности нарушения застройщиком прав собственника земельного участка на основании одного только содержания договора, оформляющего отношения по предоставлению земельного участка во временное владение и пользование. Отсутствие в договоре условия о праве контрагента на создание объекта недвижимости не может однозначно свидетельствовать об отсутствии соответствующего согласия со стороны собственника земельного участка. Требуемое согласие может быть выражено посредством действий собственника земельного участка, направленных на содействие в создании объекта недвижимости или его сохранении.

¹⁸⁸ Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 11.08.2021 № Ф02-3287/2021 по делу № А10-4532/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁸⁹ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.02.2022 № Ф09-10493/21 по делу № А76-3008/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

Считаем необходимым поддержать представленный в судебной практике подход, в соответствии с которым арендодатель не может заявлять о нарушении объектом строительства его прав и интересов как обладателя вещного права на земельный участок после согласования своими действиями создания данного объекта. Надлежащим способом защиты интересов собственника земельного участка в данном случае является не признание созданного объекта самовольной постройкой, а оформление на возмездной основе отношений, связанных с использованием застройщиком соответствующей части земельного участка.

Рассмотрев формы, в которых правообладателем земельного участка может быть дано согласие на создание объекта недвижимости, далее считаем необходимым раскрыть подробнее вопрос о содержании согласия на строительство или реконструкцию.

Как было отмечено нами ранее, создание объекта недвижимости третьим лицом (при условии распределения прав собственности на вновь созданную недвижимую вещь в пользу застройщика) влечет неизбежное ограничение прав собственника в отношении занятой чужим строением части земельного участка. Предоставляя соответствующий титул, правообладатель дает согласие на ограничение своих прав в отношении строго определенной части своего земельного участка.

Самовольное занятие созданной постройкой иных, не согласованных частей земельного участка, повлечет нарушение прав его собственника, вследствие чего возникнет частноправовое основание признания постройки самовольной. Такое нарушение возникнет в случае, если созданный третьим лицом объект недвижимости занимает земельный участок в границах, отличающихся от тех, что установлены при предоставлении титула, в частности, превышает эти границы.

Выход за пределы тех границ земельного участка, которые правообладатель отвел застройщику для целей строительства при предоставлении ему соответствующего титула, возможен как при первоначальном создании объекта недвижимости, так и при его реконструкции. Рассмотрим этим два случая подробнее.

Выход за границы предоставленного земельного участка при первоначальном создании объекта недвижимости влечет возникновение частноправового основания признания постройки самовольной.

Так, вопрос о квалификации первоначально созданного объекта недвижимости, который выступает за границы земельного участка, предоставленного застройщику для строительства по договору аренды, был рассмотрен в Постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2022 по делу № А46-16376/2019¹⁹⁰, оставленном без изменения судом кассационной инстанции¹⁹¹. Согласно материалам данного дела, застройщику был предоставлен муниципальный земельный участок в аренду для целей строительства. Он, в свою очередь, осуществил строительные работы таким образом, что около 20 процентов созданного объекта капитального строительства было расположено на соседнем земельном участке, в отношении которого он надлежащего титула не имел. Поскольку застройщик самовольно использовал соседний земельный участок в отсутствие на то правовых оснований, суд квалифицировал созданный объект недвижимости как самовольную постройку на основании допущенного частноправового нарушения, а именно ввиду возведения объекта не земельном участке, не предоставленном в установленном порядке.

В свою очередь, вопрос о том, в каких случаях объект недвижимости, реконструированный в отсутствие согласия правообладателя земельного участка, может быть признан самовольной постройкой на основании частноправового нарушения, требует более детального рассмотрения.

Реконструкция объекта недвижимости, представляет собой в соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ изменение его параметров, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема) в том числе надстройку, перестройку, расширение объекта. Как было отмечено в п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44, изменение данных

¹⁹⁰ Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2022 № 08АП-540/2021 по делу № А46-16376/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁹¹ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.05.2022 № Ф04-1696/2022 по делу № А46-16376/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

характеристик при реконструкции может повлечь признание постройки самовольной при наличии оснований самовольности, установленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ¹⁹². Поскольку в настоящем параграфе рассматривается только такое основание признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой, как частноправовое нарушение, то требуется определить, изменение каких параметров постройки влечет нарушение частных прав обладателя вещного права на земельный участок.

Как отмечалось ранее, частноправовое нарушение обусловлено неполучением застройщиком надлежащего титула, которым оформляется согласие собственника на ограничение своих прав в отношении занятой чужим строением части земельного участка. В связи с этим, по нашему мнению, к нарушению прав собственника земельного участка, приводит такое изменение параметров строения, в результате которого изменится расположение объекта или увеличится площадь части земельного участка, занимаемой объектом недвижимости. Такая характеристика объекта именуется «пятно застройки» и определяется как проекция частей здания по всей его высоте и глубине по внешнему обводу на плоскость земли¹⁹³.

В случае, если в результате самовольной реконструкции пятно застройки объекта недвижимости увеличилось, и он вышел за границы земельного участка, в отношении которого застройщик имеет надлежащий титул, имеет место самовольный захват чужого земельного участка, и возникает частноправовое основание для признания такой постройки самовольной. Данное суждение находит широкое отражение в судебной практике.

Так, к примеру, в Постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 30.10.2023 по делу № А70-4068/2023¹⁹⁴ был рассмотрен случай, когда при самовольной реконструкции здания магазина к нему был добавлен пристрой. Суд

¹⁹² См. п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.
¹⁹³ СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 19.05.2022 № 389/пр) // М.: ФГБУ «РСТ», 2022.

¹⁹⁴ Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 30.10.2023 № 08АП-9889/2023, 08АП-9942/2023 по делу № А70-4068/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

указал, что поскольку при осуществлении данных работ строение было возведено на земельном участке, который находился во владении не застройщика, а иных надлежащих правообладателей, имело место частноправовое нарушение. Ввиду этого ссылки застройщика на то, что спорный объект был построен с соблюдением градостроительных норм и правил, а также не угрожает жизни и здоровью граждан, не имели правового значения для разрешения спора, поскольку постройка являлась самовольной вследствие допущенного частноправового нарушения

В Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 26.04.2016 № Ф06-5888/2016 представлено суждение о том, что «увеличение ответчиком (в результате реконструкции объекта) площади застройки на земельном участке, принадлежащем другому лицу, без согласия последнего следует рассматривать в качестве нарушения прав собственника участка»¹⁹⁵. Пример подобного нарушения был рассмотрен в Постановлении Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2018 по делу № А57-24615/2015¹⁹⁶, в котором был сделан вывод о том, что поскольку реконструированное здание выходит за границу пятна застройки, оно является самовольной постройкой, препятствующей использованию земельного участка его правообладателем, и тем самым, нарушая его права. Аналогичный вывод о том, что несогласованное увеличение пятна застройки в результате самовольной реконструкции здания нарушает права администрации как органа, распоряжающегося неразграниченным земельным участком, был сделан в Постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2020 по делу № А41-77566/2019¹⁹⁷, оставленном без изменения судом кассационной инстанции¹⁹⁸.

С учетом вышеуказанного, опираясь на логический принцип, по которому наличие исключения подтверждает наличие общего правила, из которого оно

¹⁹⁵ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.04.2016 № Ф06-5888/2016 по делу № А65-30956/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁹⁶ Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2018 №12АП-3423/2018 по делу № А57-24615/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁹⁷ Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2020 №10АП-13253/2020 по делу № А41-77566/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁹⁸ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.03.2021 № Ф05-4726/2021 по делу № А41-77566/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

сделано, мы считаем возможным сделать вывод о том, что самовольная реконструкция, в результате которой пятно застройки не увеличилось, не приводит к возникновению частноправового основания для признания постройки самовольной. Раскроем данное суждение подробнее.

Особенностью самовольной реконструкции, в сравнении с первоначальным созданием или возведением самовольных построек, является наличие до реализации строительно-монтажных работ объекта недвижимости, возведенного на законных основаниях¹⁹⁹. Соответственно, собственнику здания, осуществляющему реконструкцию, уже предоставлен надлежащий титул, которым правообладатель земельного участка дал согласие на ограничение своих прав в отношении занятой чужим строением части земельного участка. Собственник постройки, как было точно отмечено В.А. Алексеевым, «будучи собственником реконструируемого объекта в силу ст. 209 ГК РФ... уже обладает правом на распоряжение этим имуществом при его реконструкции»²⁰⁰, и ему не требуется доказывать, что земельный участок под объектом отведен ему для целей реконструкции.

С учетом вышеизложенного, реконструкция объекта недвижимости, произведенная в отсутствие согласия правообладателя земельного участка, не приводит к возникновению частноправового нарушения в том случае, если в результате реконструкции границы земельного участка, занимаемые постройкой, не изменились. При неизменности пятна застройки объекта недвижимости в результате произведенной реконструкции, объем прав собственника земельного участка остается неизменным, поскольку ранее он уже дал согласие на занятие чужой постройкой своего земельного участка в определенных границах. Соответственно, в отношении здания, реконструированного без увеличения пятна застройки, не возникает частноправовое основание для признания его самовольной постройкой.

¹⁹⁹ Наумова О. Указ соч. С. 52.

²⁰⁰ Алексеев В.А. Указ. соч. С. 284.

В судебной практике представлены позиции, подтверждающие сделанное нами суждение.

В частности, представляет интерес вывод, сформулированный Шестнадцатым арбитражным апелляционным судом по делу о признании объекта недвижимости самовольной постройкой²⁰¹. По результатам рассмотрения спора суд отказал в удовлетворении требования о признании постройки самовольной, указав, что реконструкция здания, осуществленная на арендованном публичном земельном участке без получения согласия правообладателя, не привела к изменению разрешенной площади застройки территории, а следовательно, не является нарушением прав и законных интересов истца.

Отметим также постановление Арбитражного суда Московского округа²⁰², в котором суд поддержал правомерность выводов нижестоящих инстанций, отказавших в удовлетворении требования о признании самовольной постройкой здания, которое было реконструировано путем надстройки третьего этажа. Обосновывая недопустимость признания такого объекта самовольной постройкой, суды отметили, что пятно застройки и площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации здания, в результате реконструкции не увеличились.

Следует указать, что при рассмотрении требования о признании самовольной постройкой объекта, при реконструкции которого не было изменено пятно застройки, суды могут отказать в признании постройки самовольной по частноправовому основанию, опираясь на то, что собственник земельного участка не представил в материалы дела каких-либо доводов и доказательств в подтверждение того, что произведенная реконструкция объекта недвижимости нарушает его права²⁰³.

В дополнение к вышеизложенному считаем необходимым подчеркнуть, что хотя реконструкция правомерно существовавшего объекта недвижимости,

²⁰¹ Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2017 № 16АП-1968/2017 по делу № А15-1754/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁰² Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.08.2017 № Ф05-17246/2015 по делу № А40-120978/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁰³ См., например: Решение Арбитражного суда Республики Северная Осетия - Алания от 17.07.2014 по делу № А61-1634/2014 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.03.2017 № Ф07-1268/2017 по делу № А56-91028/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

осуществленная без получения согласия правообладателя земельного участка, и не порождает частноправовое основание признания его самовольной постройкой в том случае, если пятно застройки не увеличилось, такой реконструированный объект недвижимости может быть признан самовольной постройкой по иным, публично-правовым основаниям признания постройки самовольной, в частности, ввиду нарушения градостроительных и строительных норм и правил.

Последнее подтверждается правоприменительной практикой. Так, Верховным судом РФ в определении от 11.05.2018 № 18-КГ18-26²⁰⁴ был рассмотрен спор о признании самовольной постройкой дома, чья этажность была увеличена в результате самовольной реконструкции, осуществленной долевым собственником земельного участка без согласования с другим сособственником. Спорный объект был признан судом самовольной постройкой не на основании частноправового нарушения, заключающегося в нарушении прав и интересов сособственника земельного участка, а на основании такого критерия самовольности, как существенное нарушение градостроительных правил.

С учетом вышеуказанного, по итогу рассмотрения такого основания признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой, как частноправовое нарушение, считаем необходимым сделать следующие выводы.

Частноправовое нарушение, как основание признания постройки самовольной, заключается в том, что застройщик построил или реконструировал объект недвижимости без получения надлежащего согласия правообладателя земельного участка на ограничение своих прав в отношении части земельного участка, занимаемого постройкой.

Частноправовое основание самовольности возникает при отсутствии волеизъявления, одобряющего создание объекта недвижимости на земельном участке, а также при недействительности сделки, оформляющей земельно-правовые отношения. Об отсутствии надлежащего согласия публичного собственника земельного участка на строительство объекта недвижимости

²⁰⁴ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.05.2018 № 18-КГ18-26 // СПС «КонсультантПлюс».

свидетельствует несоблюдение императивно установленной процедуры его предоставления.

Частным собственником земельного участка согласие на создание постройки может быть выражено путем предоставления соответствующего титула, а также посредством конклюдентных действий, способствующих созданию или сохранению объекта недвижимости.

Реконструкция объекта недвижимости, произведенная в отсутствие согласия правообладателя земельного участка, не влечет возникновение частноправового основания самовольности в том случае, если границы участка, занимаемого постройкой, не изменились. Поскольку до самовольной реконструкции существовал правомерно возведенный объект недвижимости, правообладатель земельного участка, предоставив застройщику соответствующий титул, уже дал согласие на ограничение своих прав в отношении занятой чужим строением части земельного участка.

2.2 Признание самовольной постройкой объекта недвижимого имущества с целью защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц

Предыдущий параграф исследования был посвящен проблематике признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой в случае совершения застройщиком частноправового деликта, а именно создания недвижимой вещи в условиях отсутствия согласия правообладателя земельного участка. С точки зрения содержательных задач гражданского права указанное основание признания спорного объекта самовольной постройкой направлено на защиту прав и законных интересов правообладателя земельного участка.

Вместе с этим, п. 1 ст. 222 ГК РФ содержит указание на ряд иных критериев относимости недвижимого имущества к объектам самовольного строительства: создание недвижимой вещи на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта; возведение объекта

недвижимости без получения необходимых в силу закона разрешений, согласований; нарушение градостроительных и строительных норм и правил. Совокупность приведенных выше оснований для признания объекта недвижимости самовольной постройкой традиционно именуется в правовой доктрине публично-правовыми основаниями признания постройки самовольной²⁰⁵, поскольку все они обусловлены невыполнением публично-правовых требований к созданию объектов капитального строительства.

Таким образом, необходимо отметить, что правоотношения, складывающиеся по поводу самовольного строительства, имеют комплексный характер, в связи с тем, что регулируются не только положениями гражданского законодательства, но и нормами публичных отраслей права, содержащихся, в частности, в Земельном, Градостроительном кодексах²⁰⁶.

С точки зрения содержательных задач гражданского права, закрепление законодателем в п. 1 ст. 222 ГК РФ публично-правовых оснований признания самовольной постройкой ориентировано на защиту прав и законных интересов неопределенного круга субъектов. В контексте правового регулирования самовольного строительства защита прав и охраняемых законом интересов неопределенного круга лиц преимущественно направлена на недопущение возникновения опасности для жизни и здоровья людей, предотвращение угроз экологической безопасности, а также на обеспечение комплексного и устойчивого развития территорий.

При этом, по нашему мнению, в исключительных обстоятельствах распространение на спорный объект режима самовольной постройки может быть также применено для защиты имущественных интересов самого самовольного застройщика. В целях выявления такого рода случаев необходимо отдельно рассмотреть каждое из публично-правовых оснований признания объекта

²⁰⁵ См., например: Бевзенко Р.С. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество: комментарий к ст. 219 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2019. № 3. С. 143; Бетхер В.А. Указ. соч. С. 119.

²⁰⁶ См.: Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

недвижимости самовольной постройкой и выявить те фактические, содержательные цели, на достижение которых они направлены.

Рассмотрим такое основание самовольности, как возведение объекта недвижимости без получения необходимых в силу закона разрешений, согласований. Поскольку законодателем при формулировании данного признака самовольности закреплено указание последовательно на «согласование» и на «разрешение», полагаем, в первую очередь требуется конкретизировать фактическое содержание таких понятий, как «разрешения» и «согласования».

Системное толкование законодательных положений, регулирующих общественные отношения, связанные с созданием объектов недвижимости, позволяет установить, что под необходимыми разрешениями следует понимать разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Так, согласно ч. 1 ст. 51 ГрК РФ, разрешение на строительство является административным актом, предоставляющим застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Указанный документ подтверждает соответствие проектной документации создаваемого объекта недвижимости таким документам, как градостроительный регламент, проект планировки территории, проект межевания территории, а также удостоверяет допустимость размещения объекта недвижимости на земельном участке в соответствии с видом его разрешенного использования.

Отсутствие разрешения на строительство в тех случаях, когда законом предусмотрена необходимость его получения²⁰⁷, в правоприменительной практике и правовой доктрине однозначно расценивается как основание для признания постройки самовольной. В то же время, следует подчеркнуть, что вопрос о том, допустимо ли определять отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

²⁰⁷ Получение разрешения на строительство не требуется в случаях, указанных в ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, ст. 16 ФЗ от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», ст. 9 ФЗ от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

в качестве основания для признания объекта недвижимости самовольной постройкой, является дискуссионным²⁰⁸.

В юридической литературе представлены как противники, в частности, В.А. Алексеев²⁰⁹, так и сторонники, например Т.С. Пхалагов²¹⁰, В.С. Петрищев, А.С. Подмаркова²¹¹, мнения о допустимости квалификации разрешения на ввод в эксплуатацию в качестве одного из тех разрешений, с которыми законодатель связывает легальность существования объекта недвижимости.

Проанализировав аргументацию представителей обеих точек зрения о допустимости отнесения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию к необходимым разрешениям, отсутствие которых в силу п. 1 ст. 222 ГК РФ является основанием для квалификации объекта недвижимого имущества в качестве самовольной постройки, считаем необходимым согласиться со второй точкой зрения.

В обоснование данного тезиса отметим, что получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является логическим завершением строительства в юридическом смысле: по общему правилу процедура регистрации права собственности на завершенные объекты недвижимости, установленная п. 1 ч. 3 ст. 14 Закона о государственной регистрации недвижимости²¹², предполагает предоставление в регистрирующий орган рассматриваемого разрешения. Соответственно, полноценное включение объекта недвижимости в имущественный оборот, в таком случае, становится возможным лишь после получения разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом выделяемая в судебной

²⁰⁸ Отнесение к необходимым разрешениям только разрешения на ввод объекта в эксплуатацию некорректно, поскольку в силу п. 3 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ для принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию требуется разрешение на строительство. Кроме того, в соответствии с ч. 15 ст. 55 ГрК РФ, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если для строительства или реконструкции не требуется выдача разрешения на строительство.

²⁰⁹ Алексеев В.А. Указ соч. С. 274.

²¹⁰ Пхалагов Т.С. Гражданско-правовой режим объектов капитального строительства: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2012. С. 162.

²¹¹ Петрищев В.С., Подмаркова А.С. Очередная реформа норм о самовольном строительстве: оценка новелл // Закон. 2019. № 2. С. 61.

²¹² Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

практике²¹³ возможность частичного использования построенного, но не введенного в эксплуатацию объекта недвижимости для осуществления отделочных и ремонтных работ, подтверждает, на наш взгляд, наличие общего правила – до получения данного разрешения целевое использование объекта недвижимости запрещено.

Также следует отметить, что рассматриваемое разрешение удостоверяет не только правомерность осуществления строительных работ, но и безопасность их результата. При неполучении данного разрешения в случаях, когда его наличие предусмотрено законодательством, отсутствует необходимое подтверждение безопасности созданного объекта недвижимости, имеется риск возникновения угрозы жизни и здоровью. В свою очередь, именно на превенцию причинения такого вреда направлены положения ст. 222 ГК РФ.

С учетом вышеуказанного, следует согласиться с отмеченным ВС РФ подходом, в соответствии с которым отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию и разрешения на строительство свидетельствует о необходимости применения норм о самовольном строительстве²¹⁴.

Возвращаясь к исследованию вопроса о фактическом содержании разрешительной документации, отсутствие которой является основанием для признания постройки самовольной, следует упомянуть также необходимые в силу закона согласования.

Анализ положений действующего законодательства свидетельствует о том, что можно выделить два возможных варианта того, как между собой соотносятся необходимые в силу закона согласования и разрешения.

В первом, согласование от уполномоченных государственных органов требуется для выдачи разрешения на строительство²¹⁵. Соответственно, отсутствие

²¹³ См. п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

²¹⁴ См. п. 26 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного суда РФ. 2023. № 2.

²¹⁵ См. п. 9, п. 13 ст. 60 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 26. Ст. 2519.

согласований не является обособленным основанием для признания объекта недвижимости самовольно возведенным, поскольку оно поглощается таким признаком, как отсутствие разрешения на строительство.

Во втором, получение согласования является, в ряде случаев, обособленным требованием, и его отсутствие можно выделить в качестве самостоятельного основания квалификации объекта недвижимости в качестве самовольно созданного.

Мы считаем необходимым поддержать второй подход, в соответствии с которым отсутствие требуемого согласования является самостоятельным основанием для признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой.

В качестве примера подобного рода ситуации следует привести особый порядок согласования возведения объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов²¹⁶. В соответствии с п. 2 ч. 7 ст. 51.1 ГрК РФ, после получения уведомления о планируемом строительстве объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома уполномоченный орган по результату проверки направляет застройщику не разрешение на строительство, а особое уведомление о допустимости размещения такого объекта на земельном участке.

Таким образом, указанное уведомление является своеобразным аналогом разрешения на строительство. Создание объекта недвижимости в отсутствие данного согласования приводит к риску нарушения прав и законных интересов третьих лиц, и должно являться основанием для распространения на такой объект недвижимости правового режима самовольной постройки.

При этом подчеркнем, что в настоящее время, как отмечено в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44, «возведение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой»²¹⁷. До 1 марта

²¹⁶ Алексеев В.А. Указ. соч. С. 289.

²¹⁷ См. п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

2031 года законодателем введена презумпция законности таких действий застройщика²¹⁸.

Продолжая рассматривать ситуацию возведения объекта в отсутствие разрешительной документации, необходимо исследовать вопрос о том, может ли признание спорного объекта самовольной постройкой в судебном порядке, при наличии такого нарушения, быть направлено на защиту интересов не только неопределенного круга лиц, но и самовольного застройщика. Мы считаем необходимым ответить утвердительно на данный вопрос с учетом следующих доводов.

Во-первых, создание объекта недвижимости в условиях неполучения разрешения на строительство является одним из признаков самовольной постройки²¹⁹, но вместе с этим, не исключает возможности узаконивания спорного объекта в случае отсутствия иных нарушений по смыслу ст. 222 ГК РФ. Последнее, как отмечено в п. 43 Постановления Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44, возможно лишь в том случае, если застройщик предпринимал надлежащие меры по получению требуемого разрешения.

Отметим, что в данном пункте даются разъяснения не о вопросе квалификации спорного объекта в качестве самовольного, а исключительно о дальнейшем решении его судьбы, будь то снос, приведение в соответствие с законными требованиями или признание права собственности. Значимость данного комментария обусловлена тем, что на практике нередки случаи ошибочной интерпретации судами такого разъяснения.

Например, в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 26.04.2022 № Ф05-911/2022²²⁰ в ходе кассационного контроля было сделано суждение о том, что отсутствие разрешения на строительство является

²¹⁸ См.: ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344; ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32 (Часть II). Ст. 5133.

²¹⁹ См. п. 25 Постановления Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

²²⁰ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.04.2022 № Ф05-911/2022 по делу № А40-251765/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

достаточным основанием для признания объекта самовольной постройкой, поскольку судами не установлено принятие застройщиком надлежащих мер к получению разрешения на строительство. Данную позицию суд обосновал ссылкой на содержащий аналогичные разъяснения, но утративший в настоящий момент силу, абзац 2 п. 26 Постановления Пленума № 10/22²²¹. Подобный ошибочный подход наличествует и в ряде других судебных решений²²².

Считаем необходимым подчеркнуть недопустимость подобного необоснованного смешения двух разных категорий. Отсутствие разрешительной документации – это юридический факт, достаточный для признания самовольной постройкой, даже если разрешительная документация не была получена застройщиком вследствие злоупотреблений со стороны уполномоченных органов. Осуществление застройщиком действий по получению необходимых разрешений, в свою очередь, имеет значение не для квалификации созданного объекта в качестве самовольной постройки, а для определения того, какие последствия для объекта повлечет распространение на него данного правового режима.

Во-вторых, само по себе признание постройки самовольной не предвещает наступление такого негативного последствия, как снос объекта. Необходимо принимать во внимание п. 3 ст. 222 ГК РФ, позволяющий при соблюдении определенных условий, исцелить «порок самовольности» и вернуть объекту недвижимости легальный статус. Такое признание права собственности в судебном порядке на самовольную постройку, как было отмечено в п. 40 Постановления Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44, является основанием возникновения права собственности по решению суда.

В связи с этим можно говорить о том, что владельцу самовольной постройки на законодательном уровне доступны определенные гарантии сохранения его имущества в случае, если на нее распространен правовой режим самовольной

²²¹ См. п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (п. 26 утратил силу) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

²²² См., например: Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.08.2015 № Ф07-6554/2015 по делу № А05-7458/2014 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.10.2019 № Ф03-4469/2019 по делу № А04-1556/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

постройки. Последствием признания постройки самовольной является не только ее снос, но и легализация посредством приведения в соответствие с требованиями законодательства или же признания на нее права собственности.

В-третьих, сложившаяся судебная практика имеет однозначную позицию по вопросу необходимости соблюдения принципа правовой определенности. Касательно вопросов самовольного строительства выражается этот принцип в том, что не допускается одновременный отказ как в иске о сносе самовольной постройки, так и в иске о признании права собственности на самовольную постройку за застройщиком²²³. Таким образом, правовая судьба самовольной постройки, в случае ее выявления в ходе судебного разбирательства, всегда будет определена тем или иным образом. Это, в свою очередь, является гарантией для застройщика в том, что статус объекта самовольного строительства не окажется неопределенным на длительный промежуток времени.

Таким образом, основываясь на вышеуказанном анализе положений, связанных с рассматриваемым нами основанием признания самовольной постройкой, следует сделать следующий вывод: в исключительных случаях, когда застройщик не может получить разрешительную документацию на осуществление строительства по причине различных злоупотреблений со стороны уполномоченных органов, в интересах застройщика обратиться в суд с иском, содержащим требования о признании объекта недвижимости самовольной постройкой и признании его права собственности на нее.

Более того, в ситуациях, когда промедление в начале строительных работ грозит значительными убытками, предъявление застройщиком данного иска в отношении постройки, единственным пороком которой является отсутствие требуемых в силу закона согласований, разрешений, может быть осуществлено с момента, когда возник новый объект недвижимости, а именно объект незавершенного строительства. Вопрос о моменте появления возможности распространения правового режима самовольной постройки, которым является

²²³ См. п. 32 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) (ред. от 26.12.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 5-6.

момент создания объекта незавершенного строительства, нами был подробно раскрыт в параграфе 1.1 данного исследования.

Следует учесть, что на практике достаточно распространено предъявление требований о признании права собственности в отношении объекта, созданного в отсутствие требуемых разрешений и согласований. Данный подход со стороны судебной системы оценивается негативно, что привело к запрету замещения деятельности административных органов в сфере строительного контроля судами: в подавляющем большинстве случаев право собственности на самовольную постройку не будет признано судом, если истец не предпринимал попытки получить разрешение на строительство²²⁴.

Однако, в том случае если застройщик действительно предпринимал попытки получить необходимые разрешения, согласования (что, в частности, может подтверждаться судебным оспариванием отказа в выдаче разрешения на строительство) – обращение в суд с иском о признании права собственности на самовольную постройку, единственным пороком которой является отсутствие разрешительной документации, представляется действенным способом защиты имущественных интересов застройщика. Считаем, что законодатель намеренно обособил такое основание для признания постройки самовольной, как отсутствие разрешительной документации, в том числе и для предоставления застройщику действенного способа защиты своих имущественных интересов через иск о признании права собственности на объект самовольного строительства.

Следующим рассматриваемым нами публично-правовым основанием признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой, является возведение здания, строения или иного сооружения с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Требуется отметить, что соблюдение данных норм и правил является обязанностью, корреспондирующей праву на использование земельного участка, реализуемого, в том числе, путем создания рукотворной недвижимой вещи. Так,

²²⁴ См. п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 2.

согласно разъяснениям, представленным в ст. 42 ЗК РФ, лицо, использующее земельный участок, должно осуществлять строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Аналогичные требования закреплены в ст. 263 ГК РФ и ст. 40, 41, 85 ЗК РФ.

Таким образом, обособление законодателем требования о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил в качестве условия придания объекту недвижимости легального статуса целесообразно с точки зрения повышения согласованности нормативно правового материала в сфере регулирования общественных отношений в области строительной деятельности.

В связи с тем, что законодателем, при формулировании в п. 1 ст. 222 ГК РФ рассматриваемого основания квалификации объекта недвижимости в качестве самовольной постройки, последовательно отмечено несоответствие объекта как градостроительным, так и строительным нормам и правилам, по нашему мнению, следует рассмотреть вопрос о разграничении данных норм и правил для целей квалификации объекта недвижимости в качестве самовольной постройки.

Необходимость раскрытия данного вопроса обусловлена, в частности, тем, что в правовой доктрине сформирован подход, исходящий из отсутствия целесообразности апеллирования в данном основании самовольности к обоим видам нарушений: нарушениям градостроительных норм и правил, нарушениям строительных норм и правил.

В юридической литературе наличествуют различные обоснования вывода о подобной нецелесообразности. Так, рядом авторов подчеркивается, что термины «градостроительные» и «строительные» нормы и правила вне положений п. 1 ст. 222 ГК РФ, как правило, используются, как идентичные²²⁵. Иной позиции придерживается В.А. Бетхер, указывавшая на отсутствие необходимости в

²²⁵ См., например: Шишканов П.А. Самовольное строительство и его правовые последствия: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 17-18; Селиванов В.В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 16-21.

употреблении термина «градостроительные нормативы и правила», так как «фактически он не имеет реального наполнения»²²⁶. Альтернативный подход был высказан Т.С. Пхалаговым, который, охарактеризовав строительные нормы и правила как постепенно уходящий инструмент регулирования строительных работ, предложил закрепить в качестве основания для признания спорного объекта самовольно возведенным лишь нарушения градостроительных и технических регламентов²²⁷.

С учетом анализа положений действующего законодательства, нам представляется необходимым не согласиться с выводом о чрезмерности отсылки как к градостроительным, так и к строительным нормам в контексте регулирования отношений, складывающихся по поводу самовольного строительства. Мы полагаем, что действующая редакция рассматриваемого основания признания самовольной постройкой, содержащая указание на нарушение как первых, так и вторых норм и правил, надлежащим образом отражает актуальное регулирование общественных отношений, связанных с самовольным созданием объектов недвижимого имущества.

В целях обоснования данного суждения следует, в частности, отметить обособление систем нормативно-правового материала, регулирующего общественные отношения в сфере градостроительной деятельности, и общественные отношения, складывающиеся в процессе строительства объектов недвижимости.

Так, законодательство о градостроительной деятельности, согласно ст. 3 ГрК РФ, состоит из нормативных правовых актов федерального уровня, в частности, ГрК РФ и иных федеральных законов, а также законов и иных правовых актов субъектов РФ. К подзаконным нормативным правовым актам РФ относятся, в частности, регулирующие соответствующие правоотношения приказы федеральных органов исполнительной власти²²⁸. В качестве примера нормативных

²²⁶ Бетхер В.А. Указ. соч. С. 109.

²²⁷ Пхалагов Т.С. Указ. соч. С. 158.

²²⁸ Например, приказ Минстроя России от 26.04.2022 № 326/пр «Об утверждении Порядка осуществления контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов Российской Федерации законодательства о

правовых актов субъектов РФ можно отметить Градостроительный кодекс г. Москвы²²⁹. В соответствии с главой 3.1 ГрК РФ на региональных и нижестоящих уровнях устанавливаются нормативы градостроительного проектирования²³⁰, подлежащие применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории.

Говоря о строительных нормах и правилах, следует отметить, что законодателем предпринимаются действия по приданию техническим строительным правилам правовой формы посредством принятия технических регламентов в форме федеральных законов²³¹.

Особенностью строительных норм и правил, устанавливаемых для объектов недвижимого имущества, является то, что они могут быть закреплены исключительно на федеральном уровне. Данная характеристика строительных норм и правил была отмечена ВС РФ в определении от 15.08.2007 №78-Г07-32, содержащем следующее положение: «в силу п. «р» ст. 71 Конституции Российской Федерации в ведении Российской Федерации находятся вопросы установления стандартов, в том числе относящихся к строительным нормам и правилам»²³².

Дополнительно к проведению вышеуказанного разграничения в комплексах нормативно-правового материала, содержащего строительные и градостроительные нормы и правила, считаем необходимым также отметить различие в целях установления градостроительных и строительных норм и правил.

Так в соответствии с разъяснениями, представленными в ч. 1 ст. 4 ГрК РФ, в сфере регулирования градостроительного законодательства аккумулированы

градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования)» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 09.06.2022.

²²⁹ Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 08.05.2024) «Градостроительный кодекс города Москвы» // Ведомости Московской городской Думы. 2008. № 8. Ст. 123.

²³⁰ Например, Постановление Правительства Москвы от 21.12.2021 № 2152-ПП (ред. от 30.07.2024) «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области торговли, обслуживания и обеспечения комфортных и благоприятных условий проживания граждан в объектах жилого назначения» // Вестник Москвы. 2021. № 36.

²³¹ Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 30 (ч. 1). Ст. 3579; Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

²³² Определение Верховного Суда РФ от 15.08.2007 № 78-Г07-32 // СПС «КонсультантПлюс».

общественные отношения, складывающиеся как по поводу создания объектов капитального строительства, их эксплуатации, поддержания в пригодном состоянии или сноса, так и по поводу различных аспектов планирования территорий, градостроительного зонирования и архитектурно-строительного проектирования. Регламентация градостроительной деятельности, как было неоднократно отмечено Конституционным судом РФ, «направлена в первую очередь на обеспечение комфортной среды обитания, комплексного учета потребностей населения и территорий в развитии и необходима для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области в целях обеспечения благоприятных условий проживания»²³³.

В свою очередь, строительные нормы и правила устанавливают минимально необходимые требования к конструктивным и иным характеристикам надежности и безопасности объектов капитального строительства, соответствие которым определяет способность объекта сохранять требуемые эксплуатационные качества на протяжении всего срока службы. Такими требованиями, как было отмечено в ч. 6 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ²³⁴, являются требования механической и пожарной безопасности, требования безопасных для здоровья условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях, требования безопасного уровня воздействия на окружающую среду и другие требования.

Таким образом, исходя из представленного анализа, нам представляется необходимым поддержать сделанный ранее вывод о том, что основанием признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой является его несоответствие как строительным, так и градостроительным нормам и правилам.

Следует подчеркнуть, что нарушение градостроительных и строительных норм и правил может носить малозначимый характер. Применительно к этому случаю ВС РФ рекомендовал при определении последствий нарушения

²³³ Определение Конституционного Суда РФ от 09.06.2022 № 1454-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гаражно-строительного кооператива № 1 на нарушение его конституционных прав частью 13 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 19 Закона города Москвы «О Правительстве Москвы» // СПС «КонсультантПлюс».

²³⁴ Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

градостроительных и строительных норм и правил оценивать его существенность²³⁵.

Как было справедливо отмечено В.А. Алексеевым, исключение законодателем из п. 1 ст. 222 ГК РФ наличествовавшего ранее такого оценочного критерия нарушения, как «существенность»²³⁶, не повлекло изменение сформированного в судебной практике подхода к применению данного основания самовольности²³⁷. Необходимость установления существенности допущенных нарушений при принятии решения о квалификации постройки в качестве самовольной также поддерживается, в частности, в работах А.В. Савиной²³⁸, Ю.А. Бобылевой²³⁹.

Судебная практика содержит различные примеры оценки нарушений градостроительных и строительных норм и правил в качестве существенных. Существенными признаются такие нарушения, в результате которых возникают обширные, явные и критические дефекты несущих конструкций, представляющие собой реальную угрозу для жизни и здоровья людей²⁴⁰. Также в качестве существенного нарушения признается несоответствие несущих конструкций объекта требованиям надежности и устойчивости и несоответствие здания требованиям противопожарной безопасности²⁴¹.

В свою очередь, частным проявлением такого основания признания самовольной постройкой, как существенное нарушение градостроительных норм и правил, является несоблюдение при создании объекта недвижимости линии отступа от красных линий (п. 3 ч. 6 ст. 43 ГрК РФ). Целью данного градостроительного ограничения согласно действующей редакции п. 11 ст. 1 ГрК

²³⁵ См. п. 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

²³⁶ Федеральный закон от 13.07.2015 № 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 (часть I). Ст. 4384.

²³⁷ Алексеев В.А. Указ. соч. С. 293.

²³⁸ Савина А.В. Указ. соч. С. 90.

²³⁹ Бобылева Ю.А. Судебное рассмотрение и разрешение споров, связанных с самовольной постройкой: дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2012. С. 34.

²⁴⁰ Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2018 № 10АП-12690/2017 по делу № А41-108550/15 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁴¹ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.10.2020 № Ф04-4259/2020 по делу № А67-3949/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

РФ является обозначение границ территорий общего пользования. Также красные линии, установленные до 02.08.2019, могут обозначать границы территорий, занятых линейными объектами или предназначенных для их разрешения²⁴².

Вывод о том, что несоблюдение объектом красных линий представляет собой существенное нарушение градостроительных норм, представлен, в частности, в Определении Верховного Суда РФ от 03.09.2013 № 18-КГ13-58. В нем суд, рассматривая спор, связанный с самовольно созданным объектом недвижимости, отметил, что «осуществление строительства объекта недвижимости на земельном участке... расположенном за красной линией застройки... нарушало не только статью 42 ЗК РФ, но и градостроительные требования»²⁴³. Аналогичный подход содержится в Определении Верховного Суда РФ от 14.01.2019 № 304-ЭС18-22321, в котором суд, признавая объект самовольной постройкой, указал, что он «возведен с существенными нарушениями... градостроительных требований в части соблюдения необходимого отступа от красных линий проезжих улиц, что нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, создает угрозу жизни и здоровью граждан»²⁴⁴.

Таким образом, признание объекта недвижимости самовольной застройкой на практике ставится в зависимость именно от доказанности наличия существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил. Как было отмечено ВС РФ, определяя последствия нарушений градостроительных и строительных норм, суду следует оценить их существенность²⁴⁵.

Третьим рассматриваемым публично-правовым основанием признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой является создание или возведение объекта на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства такого объекта.

²⁴² Федеральный закон от 02.08.2019 № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2019. № 31. Ст. 4442.

²⁴³ Определение Верховного Суда РФ от 03.09.2013 № 18-КГ13-58 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 3.

²⁴⁴ Определение Верховного Суда РФ от 14.01.2019 № 304-ЭС18-22321 по делу № А81-6166/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁴⁵ См. п. 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

Само по себе понятие «разрешенное использование земельного участка» является составной частью более широкого по своему содержанию понятия «правовой режим земель». Данный правовой режим согласно п. 8 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ определяется на основе совокупности двух факторов: принадлежность земель к определенной категории по целевому назначению и вид их разрешенного использования.

Земли в РФ по целевому назначению подразделяются на 7 категорий, поименованных в п. 1 ст. 7 ЗК РФ. Как было справедливо отмечено А.С. Мартыновым, «в зависимости от целевого назначения земли и земельные участки можно разделить лишь на общие категории, которые нуждаются в более частном делении»²⁴⁶, соответственно, цель использования каждого конкретного земельного участка закрепляется непосредственно в рамках присвоения участку вида разрешенного использования. Исходя из этого, дополнительно к отнесению земельных участков к землям определенных категорий, в их отношении устанавливаются виды разрешенного использования в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412²⁴⁷.

Отдельно необходимо упомянуть, что право на использование земельного участка, одной из форм которого является создание на нем объектов недвижимости, неразрывно связано с обязанностью соблюдения целевого назначения земельного участка и его разрешенного использования. Об этом свидетельствуют, в частности, положения пп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ, устанавливающие право собственника земельного участка возводить на нем здания и сооружения в соответствии с указанными особенностями правового режима земельного участка. Законодатель также в ст. 42 ЗК РФ распространил обязанность использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением не только в отношении их собственников, но всего неопределенного круга лиц.

²⁴⁶ Мартынов А.С. Проблемы правового регулирования категорий «целевое назначение» и «разрешенное использование» // Сибирский юридический вестник. 2012. № 3. С. 48.

²⁴⁷ Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 16.12.2020.

Дополнительно следует указать, что отнесение земель к определенной категории, а также установление вида разрешенного использования для каждого земельного участка обусловлено необходимостью защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц. В подтверждение данного тезиса приведем позицию, представленную в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством²⁴⁸, в соответствии с которой установление правового режима использования земель направлено, в том числе, на обеспечение публичных (государственных, общественных) интересов, выражающихся в защите основ конституционного строя, окружающей среды, здоровья, государственной безопасности и т.д.

Как показало исследование, в судебной практике широко представлено признание построек самовольными по основанию нарушения вида разрешенного использования земельного участка²⁴⁹. К примеру, в Определении ВС РФ от 17.05.2019 № 306-ЭС19-6028²⁵⁰ был поддержан вывод нижестоящих инстанций о том, что вид разрешенного использования земельного участка «для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции» не позволяет создавать на нем объекты недвижимости. Аналогичное заключение было сделано и применительно к многоквартирному зданию, построенному на земельном участке с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства»²⁵¹.

Примеры признания объектов недвижимости самовольными постройками по рассматриваемому нами основанию также были отмечены В.А. Алексеевым, указавшим, что «распространенным примером самовольной постройки по данному

²⁴⁸ См. п. 10 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного суда РФ. 2023. № 2.

²⁴⁹ См., например: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.06.2021 № Ф05-8623/2021 по делу № А40-25010/2020 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2021 № 10АП-18814/2020 по делу № А41-44218/2020 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 14.12.2017 № Ф06-10445/2016 по делу № А55-17763/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁵⁰ Определение Верховного Суда РФ от 17.05.2019 № 306-ЭС19-6028 по делу № А57-5095/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁵¹ Определение Верховного Суда РФ от 12.01.2022 № 305-ЭС21-20512 по делу № А40-255826/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

признаку является строительство многоквартирных домов в зонах, где разрешена исключительно индивидуальная застройка»²⁵².

Считаем необходимым отметить, что на практике нарушение в процессе строительства вида разрешенного использования земельного участка оказывается сопряжено с таким нарушением, как создание постройки без получения необходимых согласований, разрешений. Как было указано нами ранее, принятие решения о выдаче согласований, разрешений, предваряющих строительные работы, осуществляется по результату проведенной проверки соответствия планируемого к возведению объекта виду разрешенного использования земельного участка.

Исходя из этого, несоответствие планируемого объекта недвижимости виду разрешенного использования земельного участка является одновременно и основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство или иного предусмотренного законом согласования. Последнее приводит к возникновению такого обособленного признака самовольной постройки, как создание объекта недвижимости в условиях отсутствия требуемых в силу закона согласований и разрешений.

Таким образом, нами рассмотрены те публично-правовые основания, выявление которых влечет распространение на объект недвижимости правового режима самовольной постройки. Дополнительно считаем необходимым исследовать вопрос о возможности квалификации нецелевого использования объекта недвижимости в качестве основания признания самовольной постройкой.

Законодательно понятие нецелевого использования объекта недвижимости не закреплено. Вместе с этим, из толкования нормативно-правовых актов²⁵³, а также исходя из главенствующего в юридической литературе подхода, целевое использование объекта предполагается в случае, когда его использование не

²⁵² Алексеев В.А. Указ. соч. С. 286.

²⁵³ См. пп. 9-14 ч. 5 ст. 8 Федерального закона 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344; Приказ Минстроя России от 03.06.2022 № 446/пр (ред. от 02.09.2022) «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 30.06.2022.

противоречит информации о назначении объекта, которая содержится в ЕГРН²⁵⁴. Вместе с этим, возможны ситуации, когда в отношении легально существующего объекта недвижимости отсутствует запись в ЕГРН. Считаем, что в этом случае основу содержания понятия «целевое использование объекта недвижимости» составляет вид разрешенного использования земельного участка в совокупности с информацией, содержащейся в ЕГРН и (или) разрешении на строительство.

Мы не считаем допустимым рассмотрение нецелевого использования постройки в качестве обособленного основания для признания ее самовольной. В отношении такого объекта, полагаем, не будет являться обоснованным применение последствий, предусмотренных ст. 222 ГК РФ. Так, принятие решения о сносе объекта недвижимости по причине его нецелевого использования было бы несоразмерно допущенному нарушению. Неприменимы в рассматриваемом случае и способы легализации самовольной постройки. Признание права собственности может быть осуществлено только в том случае, когда постройка является самовольной ввиду отсутствия требуемых разрешений или согласований, в то время как нецелевое использование законно возведенного объекта недвижимости не предполагает наличие данного нарушения. В свою очередь, приведение постройки в соответствие с требованиями законодательства осуществляется посредством реконструкции объекта недвижимости²⁵⁵, что само по себе не устраняет проблему его нецелевого использования.

Вместе с тем, отметим, что нецелевое использование объекта недвижимости может приводить к возникновению угрозы жизни и здоровью неопределенного круга субъектов. Это обусловлено тем, что на этапе составления проектной документации, исходя из функционального назначения объекта недвижимости, определяются его базовые характеристики, обеспечивающие возможность его последующей безопасной эксплуатации тем или иным способом²⁵⁶. В частности, речь идет о соблюдении при создании объекта строительных норм и правил,

²⁵⁴ Юридический справочник застройщика, 7-я редакция / под ред. Д.С. Некрестьянова. СПб, 2023. С. 330.

²⁵⁵ См. ч. 10 ст. 55.32 ГК РФ.

²⁵⁶ См. ст. 15 ч. 9 п. 1 Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

устанавливающих требования к объектам недвижимости различного вида: соответствующие СНиПы утверждены для административных и бытовых зданий²⁵⁷, спортивных сооружений²⁵⁸, зданий общеобразовательных организаций²⁵⁹ и многих других видов объектов.

Таким образом, исходя из анализа нормативных положений и правоприменительной практики, считаем необходимым отметить, что возможные негативные последствия нецелевого использования объекта недвижимости обусловлены исключительно нарушениями в эксплуатации такого объекта, а не его характеристиками. В указанном случае соразмерным правовым последствием является не необоснованная попытка распространения на объект недвижимости правового режима самовольной постройки²⁶⁰, а, например, обращение с иском о запрещении деятельности, создающей опасность причинения вреда, в соответствии с нормами ст. 1065 ГК РФ.

Учитывая вышеизложенное, на основании произведенного анализа публично-правовых оснований признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой нам представляется необходимым сделать следующие выводы.

Признание постройки самовольной по такому основанию, как отсутствие требуемых согласований и разрешений, может быть направлено на защиту прав и имущественных интересов застройщика. Если уполномоченный орган неправомерно отказывает в выдаче разрешений и согласований, то распространение на созданный объект недвижимости правового режима самовольной постройки предоставляет возможность осуществить его легализацию посредством признания на него права собственности.

²⁵⁷ СП 44.13330.2011. Свод правил. Административные и бытовые здания. Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 782) // СПС «КонсультантПлюс».

²⁵⁸ СП 332.1325800.2017. Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 14.11.2017 № 1536/пр) // СПС «КонсультантПлюс».

²⁵⁹ СП 251.1325800.2016. Свод правил. Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 17.08.2016 № 572/пр) // СПС «КонсультантПлюс».

²⁶⁰ См. п. 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

Нецелевое использование правомерно возведенного объекта недвижимого имущества не является обособленным основанием для распространения на него правового режима самовольной постройки. Негативные последствия нецелевого использования правомерно возведенного объекта недвижимости обусловлены исключительно нарушениями в эксплуатации такого объекта, а не его характеристиками. В соответствии с этим, применение таких правовых последствий признания самовольной постройкой, как снос, приведение в соответствие или признание права собственности в судебном порядке, не является надлежащим способом устранения нарушения прав неопределенного круга лиц, возникшего вследствие нецелевой эксплуатации правомерно возведенного объекта недвижимости.

Глава 3. Гражданско-правовые последствия самовольного строительства

3.1 Снос как правовое последствие признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой

Гражданско-правовые последствия осуществления самовольного строительства поименованы законодателем в ст. 222 ГК РФ. Согласно положениям данной статьи признание объекта недвижимости самовольной постройкой неизбежно влечет принятие компетентными органами одного из двух решений: решения о сносе такого объекта либо решения о его легализации. Легализация объекта самовольного строительства может быть осуществлена путем признания на него права собственности, или же в результате приведения его в соответствие с требованиями, установленными законодателем. Указанные гражданско-правовые механизмы легализации самовольных построек будут раскрыты нами позднее. В настоящем параграфе считаем необходимым подробно рассмотреть особенности сноса объекта недвижимого имущества, как одного из правовых последствий распространения на него правового режима самовольной постройки.

Как уже было упомянуто ранее, сам факт признания объекта недвижимости самовольной постройкой еще не предreshает наступление такого негативного последствия, как снос. Это в свою очередь согласуется с положениями Концепции развития гражданского законодательства РФ²⁶¹, содержащей указание на необходимость либерализации правового режима объектов самовольного строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Как было отмечено авторами Концепции, снос самовольной постройки должен быть произведен только в случаях, когда самовольная постройка своим существованием создает угрозу жизни и здоровью граждан; спорный объект возведен на земельном участке,

²⁶¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

строительство на котором законодательно запрещено; объект самовольного строительства нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Таким образом, распространение правового режима самовольной постройки на объект недвижимости не влечет безусловного принятия решения о сносе самовольной постройки, поскольку такое решение уполномоченного органа зависит в каждом конкретном случае от совокупности ряда факторов. Необходимо учитывать, в частности, юридическое основание распространения правового режима самовольной постройки на объект недвижимости, возможность и допустимость легализации спорного объекта, добросовестность лица, осуществившего постройку.

В первую очередь считаем необходимым рассмотреть, какие нарушения, являющиеся основаниями для признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой, влекут наступление такого правового последствия, как снос самовольной постройки.

Законодателем установлены четыре юридических основания для признания объекта недвижимости самовольным, среди которых три основания являются по своему существу публично-правовыми и одно частноправовым.

Остановимся подробнее на частноправовом деликте в форме создания объекта недвижимости без получения на это согласия правообладателя земельного участка.

В том случае, когда рассматриваемый деликт является единственным основанием для признания объекта недвижимости самовольно возведенным, дальнейшая судьба самовольной постройки зависит от усмотрения обладателя вещного права на земельный участок. Этот субъект наделен правом инициировать как легализацию самовольной постройки, так и ее снос, исходя из своих представлений об экономической целесообразности сохранения объекта недвижимости, его имущественной или культурной ценности.

При этом следует отметить наличие следующей особенности предъявления правообладателем земельного участка требования о сносе: у правообладателя земельного участка, предъявляющего иск о сносе самовольной постройки, должен

наличествовать определенный материально-правовой интерес²⁶². Указанный интерес должен быть выражен в том, что снос самовольной постройки действительно приведет к восстановлению нарушенного права. Таким образом, чтобы являться основанием для сноса самовольной постройки, допущенное частноправовое нарушение должно обладать такой характеристикой, как неустранимость ввиду того, что нарушенное право не может быть восстановлено иным способом, кроме как путем сноса объекта недвижимости.

При этом следует учитывать установленные законодателем пределы осуществления гражданских прав, а именно запрет злоупотребления правом. В том случае, если частноправовое нарушение формально существует, но фактически является малозначимым, требование правообладателя земельного участка о сносе спорного объекта может быть квалифицировано в соответствии со ст. 10 ГК РФ в качестве злоупотребления правом. Это, в свою очередь, повлечет отказ в иске о признании самовольной постройкой и ее сносе. Из этого следует, что для того, чтобы было принято решение о сносе самовольной постройки, допущенное частноправовое нарушение, должно также обладать такой характеристикой, как существенность.

В целях иллюстрации данного тезиса следует привести пример разрешения спора, возникшего вследствие несогласованной застройки части земельного участка²⁶³. В рамках данного дела было предъявлено требование о сносе жилого дома, площадь застройки которого составляла около 2 000 квадратных метров, на основании того, что ответчик при строительстве занял 69,7 квадратных метров земельного участка истца. По результату исследования обстоятельств дела требование о сносе объекта недвижимости было последовательно оценено четырьмя судебными инстанциями как злоупотребление истцом своими гражданскими правами. Суды подчеркнули, что истинной целью истца при обращении в суд было не восстановление своего нарушенного права путем сноса спорного объекта или его части, а получение более существенной денежной

²⁶² См. п. 11 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

²⁶³ Определение ВАС РФ от 16.12.2013 № ВАС-18479/13 по делу № А41-5174/13 // СПС «КонсультантПлюс».

компенсации, чем та, которую предлагал ответчик. В связи с тем, что площадь занятия земельного участка была незначительной, а снос части здания, в свою очередь, привел бы к уничтожению всего многоквартирного дома, суды пришли к выводу, что предъявление требования о сносе несоразмерно допущенному нарушению.

Продолжая рассматривать положения о сносе самовольных построек, затронем особенности принятия решения о сносе объекта недвижимости, признанного самовольной постройкой по публично-правовым основаниям. Всего в ст. 222 ГК РФ закреплено три таких основания: создание недвижимой вещи на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает такого строительства; возведение объекта недвижимости без получения необходимых в силу закона разрешений, согласований; возведение здания, строения или иного сооружения с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Рассмотрим такое нарушение, как создание недвижимой вещи на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем такого объекта. Устоявшаяся практика правоприменения свидетельствует о том, что данное правонарушение является значимым и содержательным²⁶⁴. В большинстве случаев выявление данного правонарушения влечет за собой принятие решения о сносе спорного объекта. При этом следует отметить, что выявление указанного правонарушения свидетельствует также о наличии иных правонарушений, определенных законодателем в качестве критериев признания постройки самовольной.

Так, в процессе принятия судом решения о правовой судьбе самовольной постройки, в дополнение к наличию нарушения правового режима земельного участка зачастую выявляются также отсутствие необходимых для осуществления капитального строительства разрешений и согласований, нарушение градостроительных норм, нарушение прав и законных интересов третьих лиц²⁶⁵.

²⁶⁴ См. п. 11 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного суда РФ. 2023. № 2.

²⁶⁵ Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2021 № 10АП-5226/2021 по делу № А41-41151/2020 // СПС «КонсультантПлюс»; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19.07.2016 № 44-КГ16-8 // СПС «КонсультантПлюс».

Это обстоятельство обусловлено, тем, что в ходе прохождения процедуры получения разрешения на строительство или уведомления о соответствии объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уполномоченные органы устанавливают соответствие планируемого к возведению объекта требованиям законодательства, в частности, виду разрешенного использования земельного участка, а в случае несоответствия, отказывают в выдаче разрешительной документации.

Дополнительно отметим, что в п. 4 ст. 222 ГК РФ отдельно выделены два частных случая нарушения вида разрешенного использования земельного участка, которые являются основанием для сноса самовольной постройки в административном порядке.

Так, в случае, когда спорная постройка создана в границах зоны с особыми условиями использования территории, режим которой строительство такого объекта не допускает, орган местного самоуправления принимает решение о ее сносе или же о приведении в соответствие с установленными требованиями. В свою очередь, при создании постройки на расположенном в границах территории общего пользования земельном участке, вид разрешенного использования которого такого строительства не допускает, уполномоченный орган принимает исключительно решение о сносе объекта самовольного строительства.

На основании анализа правоприменительной практики следует подчеркнуть, что подобная предопределенность правовой судьбы самовольной постройки, созданной на участке, расположенном в границах территории общего пользования, обусловлена тем, что данные земельные участки не могут быть выделены из земель общего пользования и предоставлены в пользование конкретному лицу²⁶⁶, поскольку согласно п. 12 ст. 1 ГрК РФ они являются территориями, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

²⁶⁶ Определение Верховного Суда РФ от 13.03.2017 № 303-КГ17-571 по делу № А51-4820/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

Следующим рассматриваемым нами основанием для сноса самовольной постройки является возведение объекта недвижимости без получения необходимых в силу закона разрешений, согласований.

С учетом произведенного нами анализа правоприменительной практики считаем необходимым сделать вывод о том, что отсутствие разрешительной документации хоть и представляет собой обособленное основание для признания самовольной постройкой спорного объекта недвижимости, не являющегося объектом индивидуального жилищного строительства²⁶⁷, но вместе с этим, не является основанием, достаточным для принятия судом решения о сносе такой постройки, при отсутствии иных препятствий для ее сохранения, поскольку оно не является существенным нарушением.

При обосновании представленного суждения следует обратиться к Постановлению Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44²⁶⁸. В соответствии с правовой позицией, изложенной в п. 43 данного акта, отсутствие необходимых по закону согласований, разрешений, будучи единственным основанием для признания постройки самовольной, не может быть положено в основу отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку при условии, что застройщик предпринимал надлежащие меры по их получению.

Анализ данного подхода, с учетом сформированного в судебной практике запрета на одновременный отказ в удовлетворении иска о сносе самовольной постройки и иска о признании на нее права собственности²⁶⁹, по нашему мнению, позволяет сделать вывод о том, что отсутствие разрешения на строительство не является обособленным основанием для принятия решения о правовой судьбе самовольной постройки. Как было отмечено Президиумом ВС РФ, само по себе отсутствие разрешения на строительство не является достаточным основанием как для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку, так

²⁶⁷ См. п. 3 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного суда РФ. 2023. № 2.

²⁶⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

²⁶⁹ См. п. 32 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) (ред. от 26.12.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 5-6.

и для принятия решения о необходимости сноса спорного объекта, при условии, что не выявлено иных препятствий для сохранения постройки²⁷⁰. Здесь же следует привести определение ВС РФ от 14.12.2021 № 18-КГ21-145-К4, согласно которому необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только отсутствием разрешительной документации, но выявлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц²⁷¹.

Продолжая рассмотрение такого нарушения, как отсутствие требуемых разрешений, следует отметить, что подход, исходящий из недопустимости принятия решения о сносе самовольной постройки лишь на основании наличия данного нарушения, защищает добросовестного застройщика в случае, если ему было неправомерно отказано в выдаче необходимых разрешений, или же выданное разрешение было отменено не по вине застройщика.

Анализ правоприменительной практики свидетельствует, что в вышеуказанных случаях, выводы судов во многом основываются на том, что формальное отсутствие разрешения на строительство далеко не всегда может послужить причиной сноса спорного объекта. Наличествуют многочисленные случаи защиты интересов застройщика, действующего добросовестно, в случаях, когда выданное разрешение на строительство было отменено в административном порядке или было признано недействительным в судебном порядке²⁷².

Тем не менее следует учитывать, что необоснованная попытка избежать процесса прохождения административной процедуры получения разрешительной документации путем инициирования легализации постройки в судебном порядке не соответствует критериям добросовестного поведения участника гражданских правоотношений. В связи с этим суды заостряют свое внимание на том,

²⁷⁰ См. п. 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного суда РФ. 2023. № 2.

²⁷¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.12.2021 № 18-КГ21-145-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁷² См., например: Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.03.2018 по делу № 308-ЭС17-18062, А63-12005/2016 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 02.08.2019 № Ф04-2942/2019 по делу № А67-11944/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

предпринимал ли в действительности застройщик надлежащие меры к получению разрешительной документации, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче требуемой документации.

В том случае, если лицо, создавшее объект недвижимости, обратилось с заявлением о выдаче разрешения на строительство уже после завершения работ, не предпринимало попыток оспорить отказ в выдаче разрешительной документации и не предоставило доказательства необоснованности такого отказа, его действия нельзя признать добросовестными²⁷³. Это, в свою очередь, должно повлечь закономерный отказ в легализации самовольной постройки путем признания на нее права собственности. В отношении такого объекта высока вероятность принятия решения о сносе.

В качестве дополнительного подтверждения тезиса о том, что отсутствие разрешительной документации не должно по умолчанию приводить к сносу спорного объекта, необходимо упомянуть о распространении на данную категорию дел общего трехлетнего срока исковой давности в том случае, если такая постройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан²⁷⁴. Как было отмечено в Постановлении Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 № 17630/12²⁷⁵, срок исковой давности по требованию о сносе, основанном на таком основании, как отсутствие разрешения на строительство, исчисляется с момента, когда истец узнал или должен был узнать об его отсутствии. Мы полагаем, подобный подход законодателя обусловлен необходимостью предупреждения неблагоприятных последствий для гражданского оборота.

В целях иллюстрации приведенного ранее тезиса следует отметить судебный спор, представленный в Обзоре судебной практики²⁷⁶. Истец в лице органа местного самоуправления заявил требование о сносе самовольной постройки, а

²⁷³ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17.12.2020 № 306-ЭС20-118 по делу № А57-26100/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁷⁴ См. п. 14 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

²⁷⁵ Постановление Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 № 17630/12 по делу № А40-125218/09-77-763 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 12.

²⁷⁶ См. п. 14 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

именно о сносе незаконно реконструированного объекта недвижимости. Согласно материалам дела спорный объект располагался на земельном участке, находящемся в собственности ответчика более трех лет до момента предъявления иска. Указанный земельный участок поступил в собственность ответчика по договору купли-продажи уже после осуществления реконструкции располагавшегося на нем объекта недвижимости.

На момент перехода земельного участка в собственность ответчика уполномоченные органы публично-правового образования знали о проведении реконструкции объекта недвижимости в условиях отсутствия разрешения на строительство, что подтверждается материалами проверки, проведенной органами муниципального земельного контроля. Вместе с этим, никаких действий по восстановлению своих нарушенных прав истец в течение общего срока исковой давности не предпринимал. Поскольку иных нарушений, кроме отсутствия разрешительной документации на реконструкцию спорного объекта недвижимости, в ходе рассмотрения дела выявлено не было, суд отказал в удовлетворении требования о сносе, сославшись на истечение срока исковой давности.

Последним из рассматриваемых нами публично-правовых оснований для признания объекта недвижимости самовольно возведенным является создание объекта капитального строительства с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В целях признания объекта недвижимости самовольной постройкой указанное основание является достаточным в том случае, если нарушение градостроительных, строительных норм является существенным. Однако основанием для принятия решения о сносе самовольной постройки может послужить лишь нарушение градостроительных и строительных норм и правил, обладающее одновременно такими признаками, как существенность и неустранимость²⁷⁷. В этом случае правоприменительная практика исходит из

²⁷⁷ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6.

ответа на вопрос о том, могут ли допущенные нарушения привести к разрушению объекта недвижимости, нанести иной имущественный ущерб или создать угрозу жизни и здоровью физических лиц²⁷⁸. Следовательно, те нарушения градостроительных и строительных норм и правил, которые не приводят к возникновению угрозы жизни и здоровью граждан и не нарушают права и интересы третьих лиц, могут быть квалифицированы судом в качестве незначительных и не препятствующих сохранению спорного объекта недвижимости²⁷⁹.

С учетом того, что снос самовольной постройки представляет собой крайнюю меру правовой ответственности за осуществление самовольного строительства, необходимо учитывать такую характеристику допущенных нарушений строительных, градостроительных норм, как их неустранимость. В качестве неустранимых нарушений судебная практика рассматривает такие нарушения строительных, градостроительных требований, устранить которые можно только путем проведения реконструкции спорного объекта, приводящей, фактически, к созданию нового объекта недвижимости²⁸⁰.

Поскольку законодателем предусмотрена возможность принятия судом решения как о сносе, так и о сносе или приведении постройки в соответствие с установленными требованиями, в случае, когда допущенные нарушения являются устранимыми, снос такого объекта недвижимости представляется нецелесообразным.

Данное суждение находит подтверждение в судебной практике. В качестве примера можно привести один из судебных споров, разрешенных ВС РФ: суд установил, что спорный объект недвижимости соответствует признакам самовольной постройки, но вместе с этим его снос нанесет不成пропорциональный ущерб имуществу собственников жилых помещений ответчиков и нарушит их жилищные права. В связи с тем, что сохранение и дальнейшая эксплуатация здания не несет

²⁷⁸ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28.06.2018 по делу № 304-ЭС18-2938, А75-11726/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁷⁹ См. п. 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

²⁸⁰ См., например: Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.11.2020 № Ф08-8284/2020 по делу № А32-26095/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

угрозы жизни и здоровью граждан, а также не нарушает права третьих лиц суд отметил необходимость определить наличие технической возможности восстановления нарушенного права истца, не прибегая при этом к принятию решения о сносе здания²⁸¹.

Из изложенного ранее считаем допустимым сделать вывод о том, что основанием для применения такой крайней меры гражданско-правовой ответственности, как снос самовольной постройки, является наличие существенного и неустранимого нарушения, допущенного при ее создании. Ограничительный подход к определению допустимых оснований сноса нам представляется обоснованным ввиду, как было справедливо отмечено А.В. Федчуном, «социальной значимости данного вопроса»²⁸². В том случае, когда отсутствуют иные способы устранить нарушения прав третьих лиц или же создаваемую сохранением данного объекта угрозу жизни и здоровью граждан, применение рассматриваемой крайней меры гражданско-правовой ответственности, по нашему мнению, отвечает критерию соразмерности.

Рассмотрев правовые основания, по которым уполномоченными органами может быть принято решение о сносе самовольной постройки, считаем необходимым исследовать вопрос о порядке принятия такого решения. Указанное решение, согласно п. 3.1 ст. 222 ГК РФ, по общему правилу принимается в судебном порядке. В отдельных случаях, перечисленных в п. 4 ст. 222 ГК РФ, такое решение может быть принято в административном порядке.

Установление законодателем судебного порядка в качестве главенствующего способа определения правовой судьбы спорного объекта недвижимости, полагаем, обусловлено представлением о сносе самовольной постройки как о крайней мере гражданско-правовой ответственности. Подобное представление во многом обусловлено тем, что самовольная постройка является объектом вложения существенных временных и материальных ресурсов, и может быть введена в гражданский оборот посредством ее легализации.

²⁸¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.09.2018 № 78-КГ18-49 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁸² См.: Федчун А.В. Указ. соч. С. 5.

Таким образом, при решении вопроса о правовой судьбе спорного объекта недвижимости существенное значение имеет недопущение необоснованного ограничения прав застройщика. Рассмотрение споров о сносе самовольных построек в судебном порядке позволяет соблюсти баланс между интересами данного субъекта и иных лиц. Ввиду того, что в ходе судебного заседания осуществляется всестороннее исследование обстоятельств дела, суд имеет возможность достоверно установить существенность допущенных нарушений и невозможность их устранения, на основании чего принять решение о сносе объекта недвижимости. Для этих целей, как было отмечено высшими судебными инстанциями²⁸³, суд вправе назначить экспертизу, если отсутствуют необходимые заключения компетентных органов, или имеются сомнения в их достоверности.

Учитывая вышеуказанное, следует поддержать определение юридической судьбы самовольно созданного объекта недвижимого имущества, по общему правилу, в судебном порядке. Это обусловлено, в том числе и историческим опытом регулирования правоотношений, связанных с самовольным строительством. По справедливому замечанию В.А. Бетхер, «за годы существования ст. 222 ГК РФ и в доктрине, и на практике окончательно утвердился подход о необходимости судебного порядка рассмотрения споров о сносе таких построек»²⁸⁴. Несмотря на это, законодатель в 2015 году²⁸⁵ ввел дополнительный, административный порядок принятия решения о сносе объектов самовольного строительства.

Как было отмечено нами ранее, в ряде случаев, поименованных в п. 4 ст. 222 ГК РФ, решение о сносе самовольной постройки может быть принято в административном порядке. Законодатель в ходе реформирования ст. 222 ГК РФ предоставил органам местного самоуправления возможность вынесения решения о

²⁸³ См. п. 32 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) (ред. от 26.12.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 5-6.

²⁸⁴ Бетхер В.А. Указ. соч. С. 114.

²⁸⁵ Федеральный закон от 13.07.2015 № 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 (часть I). Ст. 4384.

сносе объектов самовольного строительства, впоследствии существенно ограничив их полномочия²⁸⁶.

Решения органов местного самоуправления касательно определения правовой судьбы объектов самовольного строительства могут быть двух видов: решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

В первом случае, полномочия органов местного самоуправления распространяются только на те объекты самовольного строительства, которые возведены в условиях отсутствия правоустанавливающих документов на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, а также на объекты, созданные с нарушением разрешенного вида использования земельного участка, расположенного в границах территорий общего пользования²⁸⁷.

Во втором случае, орган местного самоуправления уполномочен принимать решения о судьбе самовольных построек, созданных с нарушением вида разрешенного использования земельного участка, расположенного в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также об объектах капитального строительства, созданных в условиях отсутствия разрешительной документации на земельном участке, находящемся в публичной собственности.

Оба вида решений могут быть приняты также в отношении тех самовольных построек, сохранение которых создает угрозу жизни и здоровью граждан, даже если указанные постройки расположены на земельных участках, находящихся в частной собственности. Приведенный выше перечень оснований, на основе которых может быть вынесено решение о сносе объекта самовольного строительства, является закрытым.

²⁸⁶ Федеральный закон от 03.08.2018 № 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» // Российская газета. 08.08.2018. № 172.

²⁸⁷ В то время, как в судебном порядке решение о сносе самовольной постройки может быть принято на основании возведения ее с нарушением вида разрешенного использования земельного участка, независимо от иных особенностей правового режима земельного участка.

Кроме того, законодатель установил ряд прямых запретов на принятие в административном порядке решения о судьбе самовольной постройки в отношении некоторых видов недвижимости. В частности, в административном порядке не может быть определена правовая судьба объекта недвижимости, в отношении которого право собственности зарегистрировано (на весь объект или его часть)²⁸⁸, признано судом или же возникло в силу закона²⁸⁹; а также многоквартирного дома, жилого или садового дома; объекта недвижимости, требования о сносе которого ранее в судебном порядке не были удовлетворены. Законодателем установлены и иные ограничения²⁹⁰.

Анализ вышеуказанных положений позволяет сделать вывод о том, что возможность принятия органом местного самоуправления решения о сносе спорного объекта недвижимости в настоящее время существенно ограничена. Представленная особенность регламентации административного сноса, по нашему мнению, во многом обусловлена необходимостью поддержания баланса между частными и публичными интересами при принятии решения о сносе объекта недвижимого имущества.

Данное суждение, по нашему мнению, находит поддержку в правовой доктрине. Существование административного порядка принятия решения о сносе объекта самовольного строительства, как было справедливо отмечено В.А. Бетхер, оправдано «действительной необходимостью решения вопроса о сносе построек, возведенных на таких земельных участках, на которых подобные объекты недвижимости не должны быть возведены в принципе. В этой связи дальнейшее сохранение таких самовольных построек безусловно создает угрозу жизни и здоровью граждан либо иным образом нарушает права третьих лиц»²⁹¹.

²⁸⁸ См. п. 22 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2; п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

²⁸⁹ См. п. 21 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

²⁹⁰ Например: п. 1-2, пп. 1-2 п. 5 ст. 22 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3302; п. 7 ст. 18 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2021. № 15 (Часть I). Ст. 2446.

²⁹¹ Бетхер В.А. Указ. соч. С. 114.

Как справедливо указала Т.В. Белова, «процедура административного сноса возможна в очень узких пределах, в самых вопиющих случаях, когда сохранение постройки принципиально невозможно, однако такой подход к решению проблемы самовольного строительства нарушает баланс интересов, в связи с чем должна быть предоставлена возможность оспаривания таких решений»²⁹².

Поддерживает вышеуказанные выводы и позиция К.Ю. Лебедевой, указавшей, что законодательное закрепление административного порядка сноса самовольных построек «юридически, экономически и технически обоснована, обусловлена спецификой активно развивающихся отношений в сфере возведения самовольных построек и отвечает принципам согласования частных и публичных интересов в гражданском праве, нахождения устойчивого баланса между ними»²⁹³.

Соглашаясь с приведенными выше позициями, считаем необходимым отметить, что закрепление законодателем возможности определения судьбы самовольных построек при помощи административных инструментов обеспечивает минимизацию финансовых и временных издержек, связанных с защитой прав и законных интересов неопределенного круга лиц, нарушаемых сохранением самовольной постройки.

При этом предоставление более широких полномочий органам местного самоуправления в данном вопросе вступило бы в противоречие с установкой на либерализацию правового режима объектов самовольного строительства, отмеченной авторами Концепции развития гражданского законодательства. Кроме того, органы местного самоуправления не наделены столь же широким спектром инструментов для достоверного установления всех обстоятельств возникновения объекта самовольного строительства, каким обладают суды, чья деятельность регламентирована процессуальным законодательством.

Несмотря на существующую возможность защиты законных интересов самовольного застройщика путем судебного оспаривания акта органа местного

²⁹² Белова Т.В. Указ. соч. С. 162.

²⁹³ Лебедева К.Ю. Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации по вопросу применения положений пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации // Экономическое правосудие в Уральском округе. 2018. № 2. С. 71.

самоуправления²⁹⁴, полагаем, предоставление большей свободы административному усмотрению в вопросе принятия решения о сносе самовольных построек является нецелесообразным, так как это может привести к дестабилизации гражданского оборота и повышению социальной напряженности.

В свете изложенного выше, с учетом высокой ценности объектов недвижимого имущества, социальной значимости вопроса о сносе объектов недвижимости, а также квалификации сноса самовольной постройки в качестве крайней меры правовой ответственности, нам представляется необходимым поддержать ограничительный подход законодателя к определению возможных случаев принятия решения о сносе самовольной постройки в административном порядке.

Дополнительно, в рамках исследования правовой природы последствий самовольного строительства считаем необходимым рассмотреть содержание санкции, возлагаемой за совершение правонарушения в виде осуществления самовольного строительства. Как было конкретизировано ВС РФ²⁹⁵, она представляет собой возложение бремени по сносу самовольной постройки.

Учитывая данную позицию ВС РФ, мы, вместе с тем, отмечаем, что возложение бремени по сносу самовольной постройки не во всех случаях может быть определено в качестве санкции. Данный вопрос следует рассмотреть подробнее.

Негативные последствия, для субъекта, являющегося ответчиком по иску о сносе самовольной постройки, заключаются в несении бремени материальных издержек, связанных со сносом самовольной постройки, к числу которых следует отнести как материальные расходы на снос, так и утрачиваемую имущественную ценность сносимого объекта. В подтверждение данного тезиса отметим, что законодатель в ряде случаев предусматривает материальную оценку убытков, которые лицо несет при исполнении обязанности по сносу самовольной постройки.

²⁹⁴ Определение Конституционного Суда РФ от 27.09.2016 № 1748-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

²⁹⁵ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6.

Так в случае, когда основание для квалификации сносимой постройки в качестве самовольной возникло вследствие неправомерных действий уполномоченных органов, добросовестно действовавший застройщик вправе на основании ст. 1069 ГК РФ обратиться к ним с требованием о возмещении убытков. К таким неправомерным действиям относится, в частности, выдача уполномоченными органами разрешения на строительство в нарушение требований законодательства.

Например, в рамках судебного спора, завершившегося вынесением Определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.09.2016²⁹⁶, застройщик, предваряя строительство жилого многоквартирного дома, получил разрешение на строительство от органа местного самоуправления, который при выдаче разрешительной документации не учел траекторию расположения трасс газопровода на близлежащем земельном участке. Несмотря на наличие разрешения на строительство, спорный объект недвижимости был признан самовольной постройкой, сохранение которой оказалось невозможным ввиду его расположения в запрещенной близости от источника повышенной опасности в виде газопровода. Аналогичная ситуация произошла в случае с возведением здания станции-автомойки вблизи территории аэродрома²⁹⁷. Застройщик действовал на основании полученного разрешения на строительство, которое, в свою очередь, было выдано с нарушением требований Воздушного кодекса РФ²⁹⁸.

В рассматриваемых случаях застройщики при осуществлении строительства полагались на тот факт, что, выдавая разрешительную документацию, органы местного самоуправления должны удостовериться в соответствии планируемого строительства требованием законодательства, о чем прямо свидетельствует ст. 51 ГрК РФ. Несмотря на это, в обоих случаях объекты недвижимости были признаны самовольными постройками, и было принято решение о их сносе.

²⁹⁶ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.09.2016 по делу № 309-ЭС16-5381, А71-15106/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁹⁷ Постановление Президиума ВАС РФ от 09.07.2009 № 1034/09 по делу № А65-12664/2007-СГ3-15 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

²⁹⁸ Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 12. Ст. 1383.

На застройщиков была возложена обязанность по сносу самовольных застроек, а следовательно, и несению всех сопутствующих материальных издержек, в которые входят не только расходы на осуществление сноса, но и имущественная ценность утрачиваемых объектов недвижимости. Вместе с этим у них возникло право на основании ст. 1069 ГК РФ обратиться в суд с требованием к органу, неправомерно выдавшему разрешение на строительство, с иском о возмещении вреда.

Дополнительно необходимо отметить, что в нормах действующего законодательства предусмотрены механизмы защиты прав и законных интересов тех лиц, которые понесли убытки по причине противоправных действий или бездействия государственных органов. Подобный механизм с 2018 года предусмотрен, например, для защиты прав приобретателей здания, строения, сооружения, на которые было зарегистрировано право собственности на основе внесения в ЕГРН незаконных или недостоверных сведений по вине органа регистрации прав.

В том случае, если такое здание, строение, сооружение было признано впоследствии самовольной постройкой, и в его отношении было принято решение о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями - приобретатель данного объекта может, в соответствии с ч. 2.1 ст. 66 Закона о государственной регистрации недвижимости²⁹⁹, рассчитывать на возмещение причиненных ему убытков. В размер убытков включается как рыночная стоимость здания, строения, сооружения, подлежащего сносу, так и различные расходы лица, понесенные в связи с необходимостью приведения объекта в соответствие с установленными требованиями, а также те убытки, которые возникли в связи с невозможностью исполнения собственником здания, сооружения или другого строения обязательств перед третьими лицами.

Далее рассмотрим подробнее, на каких субъектов может быть возложена данная санкция. Согласно разъяснениям п. 13 Постановления Пленума ВС РФ № 44

²⁹⁹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

от 12.12.2023, она в приоритетном порядке возлагается на лицо, осуществившее самовольное строительство, а при выбытии постройки из его владения, на лицо, которое стало бы собственником такой постройки при отсутствии признаков самовольности. Если возложение бремени сноса на данных субъектов невозможно, санкция накладывается на правообладателя земельного участка.

Необходимость возложения обязанности по сносу самовольной постройки на лицо, осуществившее самовольное строительство, нам представляется бесспорной. Как было отмечено КС РФ³⁰⁰, возложение бремени сноса постройки допустимо в случаях установления вины лица, осуществившего самовольную постройку. При этом КС РФ в своих правовых позициях исходит из того, что самовольное строительство — это всегда правонарушение, состоящее в нарушении норм земельного, градостроительного законодательства, в связи с чем лицо, осуществившее такое строительство (результат которого попадает под признаки самовольной постройки), совершило виновные действия. Таким образом, в качестве доказательства наличия вины самовольного застройщика предлагается рассматривать сам факт существования объекта недвижимости, на который распространен режим самовольной постройки, и возведение его самовольным застройщиком, либо по его поручению и за его счет.

В свою очередь, возложение обязанности по сносу на правообладателя земельного участка, на котором третьим лицом возведена самовольная постройка. полагаем, нельзя определить как санкцию за осуществление самовольного строительства.

Анализ законодательных положений свидетельствует о том, что возложение бремени сноса является частным случаем реализации обязанностей, установленных в ст. 42 ЗК РФ в отношении собственника или иного лица, использующего земельный участок. Исходя из положений данной статьи, наличие на земельном участке объекта самовольного строительства вступает в противоречие с обязанностью использования земельного участка в соответствии с

³⁰⁰ См, например: Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 2007. № 6; Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 № 147-О-О // СПС «КонсультантПлюс»; Определение Конституционного Суда РФ от 26.04.2016 № 910-О // СПС «КонсультантПлюс».

его целевым назначением, а также обязанностью соблюдения при использовании земельного участка требований градостроительных регламентов, строительных, экологический, противопожарных и иных правил и нормативов.

Обосновывая данное суждение, следует указать, что оно находит подтверждение в судебной практике³⁰¹. Более того, следует отметить, что в пояснительной записке к проекту закона³⁰², которым ввели абз. 3 п. 2 ст. 222 ГК РФ, подчеркивалось, что возложение обязанности по сносу самовольной постройки корреспондирует обязанностям правообладателя земельного участка, закрепленным в статье 42 ЗК РФ. Законодатель придает данным обязанностям особое значение, о чем свидетельствует закрепление им специальной негативной санкции, в соответствии с которой уклонение лица от возложенного на него бремени сноса или приведения постройки в соответствие с установленными требованиями является основанием для принудительного прекращения его прав на земельный участок³⁰³.

Земельный участок может быть изъят у такого правообладателя, не осуществившего снос самовольной постройки, «как санкция за нарушение им требований законодательства»³⁰⁴, и обязанность по сносу постройки перейдет к новому правообладателю данного земельного участка³⁰⁵. При этом в соответствии с принципом соразмерности, если на участке помимо самовольной постройки размещены иные правомерно возведенные объекты недвижимости, такой земельный участок подлежит разделу. Если он возможен, то изымается вновь образованный земельный участок, на котором расположена самовольная постройка.

Таким образом, следует подчеркнуть, что распространение на объект недвижимого имущества правового режима самовольной постройки

³⁰¹ См., например: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.02.2020 № Ф04-6939/2019 по делу № А03-23655/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁰² Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (в части уточнения положений о самовольных постройках)» (Электронный ресурс) URL: https://www.sozd.duma.gov.ru/bill/301924-7#bh_note (дата обращения: 24.04.2024).

³⁰³ См. п. 12 ст. 55.32 ГрК РФ; ст. 45, 46 ЗК РФ; ст. 285 ГК РФ.

³⁰⁴ Воронцова А.А. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в системе оснований прекращения прав на землю // Экологическое право. 2022. № 4. С 24.

³⁰⁵ См. ч. 8, 12 ст. 55.32 ГрК РФ.

свидетельствует о неисполнении владельцем соответствующего титула на земельный участок обязанности по содержанию данного земельного участка в надлежащем состоянии. Возложение обязанности по сносу самовольной постройки, в случае отсутствия информации о самовольном застройщике, на собственника земельного участка является проявлением бремени содержания такого имущества, как земельный участок, а также реализацией обязанности использовать земельный участок в соответствии с требованиями законодательства.

Далее рассмотрим вопрос о возложении обязанности по сносу самовольной постройки на иного субъекта - на приобретателя самовольной постройки³⁰⁶. Мы считаем, что возложение бремени сноса самовольной постройки на субъекта, который стал фактическим владельцем постройки в результате совершения сделки, ничтожной в части распоряжения вещным правом, не соответствует назначению данной санкции.

В соответствии со ст. 174.1 ГК РФ, сделка, совершенная с нарушением запрета распоряжения имуществом, ничтожна в той части, в которой она предусматривает распоряжение. Таким образом, любая сделка, направленная на распоряжение объектом самовольного строительства, ничтожна в части перехода права собственности на данную постройку. Аналогичную позицию высказал Р.С. Бевзенко, отметивший, что «переход права на постройки является ничтожным, так как оборот самовольных построек прямо запрещен в п. 2 ст. 222 ГК РФ»³⁰⁷. Право собственности на объект недвижимого имущества, являющийся самовольной постройкой, данному субъекту не перешло, а, следовательно, он не должен становиться тем субъектом, на которого может быть распространена такая крайняя мера гражданско-правовой ответственности, как снос самовольной постройки. Как было справедливо отмечено В.Ф. Яковлевым, ответственностью является лишь то обременение, «которое возникает в связи с правонарушением»³⁰⁸.

³⁰⁶ См. п. 13 Постановления Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

³⁰⁷ См.: Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153-208 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. - М.: М-Логос, 2018. С. 680.

³⁰⁸ Яковлев В.Ф. О понятии правовой ответственности // Журнал российского права. 2014. № 1. С. 5.

С учетом положений о запрете на распоряжение объектом самовольного строительства, мы считаем, что в случае отсутствия информации о застройщике, осуществившем самовольную постройку, надлежащим ответчиком по иску о сносе, в силу прямого указания абз. 4 п. 2 ст. 222 ГК РФ, является не фактический владелец самовольной постройки, а правообладатель земельного участка, на которого законодателем возложена обязанность привести земельный участок в соответствие с установленными требованиями.

Следует при этом учесть, что п. 13 Постановления Пленума ВС РФ № 44 от 12.12.2023 содержит указание на приобретателя самовольной постройки, как на субъекта, на которого может быть возложена обязанность по ее сносу. Это, по нашему мнению, обусловлено преемственностью по отношению к ранее существовавшему подходу, закрепленному в утратившем силу п. 24 Постановления Пленумов № 10/22³⁰⁹. В данном пункте на основании абз. 2 п. 2 ст. 222 ГК РФ было указано, что надлежащим ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является застройщик или иное лицо, фактически владеющее данным объектом, которое стало бы его собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

Отметим, что разъяснения, представленные в п. 24 Постановления Пленумов № 10/22, основывались на положениях абз. 2 п. 2 ст. 222 ГК РФ, утратившего силу³¹⁰. На момент издания данного постановления в п. 2 ст. 222 ГК РФ в качестве субъекта, на которое возлагается бремя сноса, было указано только лицо, осуществившее самовольное строительство. В связи с этим, наличествовала правовая неопределенность в случае отсутствия информации о самовольном застройщике, и подобное расширительное толкование и возложение обязанности по сносу самовольной постройки на ее фактического владельца, было оправдано целью совершенствования правоприменительной практики.

³⁰⁹ См.: п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (п. 24 утратил силу) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

³¹⁰ Федеральный закон от 03.08.2018 № 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 (часть II). Ст. 5132.

В свою очередь, актуальная редакция п. 2 ст. 222 ГК РФ содержит прямое указание на то, что снос самовольной постройки производится осуществившим ее лицом, а при отсутствии информации о нем, правообладателем земельного участка. Таким образом, правовая неопределенность, наличествовавшая ранее, в настоящее время отсутствует.

Из произведенного анализа такого правового последствия признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой, как снос, нам представляется необходимым сделать следующие выводы:

Частноправовое и публично-правовое нарушение, допущенное при создании самовольной постройки, является основанием для принятия решения о ее сносе, если оно обладает такими характеристиками, как неустранимость и существенность. Такое публично-правовое нарушение, как отсутствие разрешения на строительство, не соответствует последнему критерию, и поэтому не является обособленным основанием для принятия решения о правовой судьбе самовольной постройки.

Возложение бремени сноса на лицо, которое стало фактическим владельцем объекта самовольного строительства в результате совершения сделки, ничтожной в части распоряжения вещным правом, не соответствует назначению данной санкции. В случае отсутствия информации о застройщике, осуществившем самовольную постройку, обязанность по ее сносу или приведению в соответствие следует возлагать не на фактического владельца самовольной постройки, а на правообладателя земельного участка, на которого законодателем возложена обязанность привести земельный участок в соответствие с установленными требованиями.

3.2 Гражданско-правовой механизм легализации объекта самовольного строительства

Правовой режим самовольной постройки направлен не только на превенцию нарушения прав и охраняемых законом интересов неопределенного круга лиц, но и на обеспечение возможности включения объектов самовольного строительства в гражданский оборот путем их легализации. Указанной цели служат пункты 3 - 3.2. ст. 222 ГК РФ, посвященные вопросам узаконивания самовольных построек.

На наш взгляд, исходя из особенностей юридического и субъектного состава, все способы легализации объектов самовольного строительства можно разделить на две группы: конститутивная легализация и исполнительная легализация.

Рассмотрим подробнее первую группу. Использование термина конститутивная легализация обусловлено существованием в теории и практике гражданского права конститутивных судебных решений³¹¹ – решений, обладающих материально-правовым эффектом. В результате вынесения конститутивного решения может возникнуть ранее отсутствовавшее право.

Указанное подтверждается судебной практикой. Например, Арбитражный суд Поволжского округа в Постановлении от 23.03.2022 № Ф06-15979/2022 по делу № А57-4923/2021 прямо указал на возможность, в исключительных, предусмотренных законом случаях, возникновения права собственности на объект недвижимости в результате вынесения положительного решения по иску о признании права собственности на самовольную постройку³¹².

Фундамент конститутивной легализации составляет определенная юридическая фикция – основанием для возникновения ранее отсутствовавшего права собственности на постройку является решение суда или иного уполномоченного органа, при этом объект недвижимости утрачивает статус

³¹¹ Андреев Ю.Н. Механизм гражданско-правовой защиты: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2022. С. 368.

³¹² Аналогичные выводы содержатся в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.06.2022 № Ф04-2975/2022 по делу № А03-12290/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

самовольно возведенного, хотя нарушение, лежащее в основе самовольности объекта невозможно устранить³¹³.

В числе субъектов правоотношений, складывающихся в связи с осуществлением конститутивной легализации, всегда присутствует суд или иной уполномоченный орган, чье решение является основанием возникновения права собственности на самовольную постройку³¹⁴. Среди прочих особенностей конститутивной легализации можно выделить тот факт, что для признания объекта недвижимости законно существующим не требуется изменение его параметров, проведение реконструкции.

В первую очередь под определение конститутивной легализации подпадает закрепленный в п. 3 ст. 222 ГК РФ гражданско-правовой механизм узаконивания объекта самовольного строительства посредством иска о признании права собственности. Буквальное толкование положений рассматриваемого пункта позволяет установить, что его целью является создание правовой возможности выведения из теневой зоны только тех объектов недвижимости, в основе самовольности которых лежит формальное основание, заключающееся в отсутствии необходимых в силу закона согласований, разрешений. Объекты недвижимости, не соответствующие установленным требованиям, создающие угрозу жизни и здоровью граждан, а также нарушающие правила землепользования и права третьих лиц, не могут быть легализованы данным способом.

В рамках исследования механизма конститутивной легализации, осуществляемой путем предъявления иска о признании права собственности на самовольную постройку, необходимо рассмотреть два вопроса: о лицах, за которыми может быть признано право собственности на объект самовольного строительства, и о перечне обязательных требований к легализуемому объекту недвижимости.

³¹³ В частности, невозможно получить разрешение на строительство после его завершения (Определение Верховного Суда РФ от 24.07.2023 № 305-ЭС23-11471 по делу № А40-80960/2018 // СПС «КонсультантПлюс»).

³¹⁴ В п. 2 ч. 1 ст. 8 ГК РФ установлена возможность возникновения гражданских прав и обязанностей из актов государственных органов и органов местного самоуправления.

В первую очередь рассмотрим особенности субъектного состава конститутивной легализации. С одной стороны, в число обязательных субъектов входит судебный или иной уполномоченный орган, чье решение ложится в основу возникновения права собственности на незаконно созданный объект недвижимости. С другой стороны, законодатель сформировал исчерпывающий перечень субъектов, за которыми может быть признано право собственности на самовольную постройку, в который входят: собственник земельного участка; лица, владеющие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования (землепользователи)³¹⁵ и пожизненного наследуемого владения (землевладельцы)³¹⁶.

Всех вышеперечисленных субъектов объединяет одно общее свойство - по общему правилу каждый из них управомочен на приобретение права собственности на законно созданный объект недвижимости в пределах принадлежащего ему земельного участка. Однако нормы гражданского законодательства содержат в себе аналогичные возможности возникновения права собственности на рукотворные объекты недвижимости у более широкого спектра лиц³¹⁷, владеющих и пользующихся земельным участком на основе различных вещных и обязательственных прав. В связи с этим, необходимо исследовать вопрос о целесообразности расширения перечня лиц, которые могут претендовать на узаконивание объекта самовольного строительства.

Следует отметить, что основным субъектом, управомоченным на приобретение права собственности, как в отношении законно созданного капитального объекта, так и самовольной постройки, является собственник земельного участка. Данное законодательное положение направлено на реализацию важнейших принципов как земельного, так и гражданского законодательства. С точки зрения земельного права совпадение в одном лице собственника земельного участка и собственника расположенного на нем объекта

³¹⁵ Здесь термин землепользователи используется в узком смысле - только в отношении лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования.

³¹⁶ См. п. 3. ст. 5 ЗК РФ.

³¹⁷ Относительно перечня, закрепленного в п. 3 ст. 222 ГК РФ.

недвижимости соответствует принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов³¹⁸. С точки зрения гражданского права - воплощается закрепленный в статьях 263 ГК РФ и 287.1 ГК РФ принцип признания за собственником земельного участка права собственности на созданные на данном участке объекты недвижимости³¹⁹. Вместе с этим ст. 287.1 ГК РФ носит диспозитивный характер, допуская иные варианты распределения прав на вновь созданный объект недвижимости в зависимости от условий договора или предписаний закона.

В частности, п. 2 ст. 266 и п. 2 ст. 269 ГК РФ в содержание права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения включено правомочие застройки земельного участка в совокупности с приобретением права собственности на законно созданные объекты недвижимости. В связи с этим, законодательное решение о включении землепользователей и земледельцев в перечень субъектов, обладающих правом на конститутивную легализацию, служит целям сохранения согласованности и единообразия правового материала.

Как уже было указано ранее, ст. 287.1 ГК РФ с одной стороны носит диспозитивный характер, а с другой устанавливает различные базовые режимы распределения прав на вновь созданную недвижимую вещь в зависимости от формы собственности земельного участка, на котором она расположена. Недвижимая вещь, созданная частным собственником земельного участка, поступает в его собственность. Недвижимая вещь, созданная застройщиком в пределах чужого земельного участка, находящегося в публичной собственности и предоставленного в целях строительства данной вещи - поступает в собственность застройщика, а не публичного собственника.

Это законодательное решение во многом является компромиссным и обусловлено социально-экономическими факторами. В частности, предоставление

³¹⁸ Указанный принцип закреплен в пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ и декларирует, что все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков.

³¹⁹ См., например: Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.06.2023 № Ф09-5814/20 по делу № А47-4323/2016 // СПС «КонсультантПлюс»; Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26.07.2023 по делу № 88-19495/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

застройщику в приоритетном порядке возможности приобрести право собственности на вновь созданную недвижимую вещь удовлетворяет как фискальные интересы государства, так и служит стимулом развития частноправовой инициативы по созданию новых объектов недвижимости.

С одной стороны, создание различных объектов недвижимости на публичных земельных участках является не только фактором экономического развития, но и позволяет решать различные социальные и экономические вопросы, такие как: обеспеченность жильем населения страны³²⁰, создание инженерных сооружений в форме линейных объектов недвижимости, увеличение числа культурных объектов и т.д. Указанное особенно актуально в связи с тем, что в настоящее время сохраняется подавляющее господство публичной собственности на землю³²¹.

С другой стороны, как отмечает Р.С. Бевзенко, публичный собственник земельного участка, предоставляя такие участки под застройку, активно пополняет свой бюджет не только за счет арендных платежей, но и за счет иных дополнительных взносов, которые могут принимать различные формы, будь то инвестиционный платеж или плата за заключение договора³²².

Кроме того, наличие у застройщика права собственности на вновь созданное здание, строение, сооружение создает правовую основу для дальнейшего сосредоточения прав на земельный участок в одних (частных) руках. Это, в свою очередь, коррелирует с принципом единства судьбы прав на земельный участок и прав на расположенные в его границах иные объекты недвижимости. Обуславливается это положениями ст. 39.20 ЗК РФ, закрепляющими приоритетное право на приобретение арендных прав или права собственности на земельный участок за лицами, в собственности которых находятся здания и сооружения, расположенные на публичных земельных участках.

³²⁰ Переходу права собственности на публичный земельный участок в общую долевую собственность собственников многоквартирного дома посвящены ч. 5 ст. 40, ч. 1 ст. 42 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

³²¹ См.: Иванов А., Бочаров М., Суханов Е., Завьялов А., Рыбалов А., Землякова Г., Поветкина Е., Церковников М., Жаркова О., Некрестьянов Д., Бевзенко Р. Новая жизнь публичных сервитутов // Закон. 2018. № 10 // СПС «КонсультантПлюс».

³²² Бевзенко Р.С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем // Вестник гражданского права. 2020. № 2. С. 62-63.

Таким образом, государство заинтересовано в развитии застройки публичных участков, в связи с чем и было законодательно закреплено положение о приобретении застройщиком права собственности на вновь созданные недвижимые вещи.

Необходимо отметить, что уполномоченные органы могут предоставить субъекту земельный участок в целях строительства как на праве вещном, так и на праве обязательственном. В частности, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в целях создания объекта недвижимости, в том числе, на праве аренды или безвозмездного пользования имуществом (ссуды). Следовательно, в соответствии со ст. 287.1 ГК РФ, право собственности на вновь создаваемый объект недвижимости может возникнуть не только у обладателей вещных прав на земельный участок, но и лиц, владеющих и пользующихся земельным участком на основе обязательственного права временного (срочного) пользования имуществом.

Учитывая, что п. 3 ст. 222 ГК РФ предоставляет право узаконить самовольную постройку тем лицам, которые при нормальном развитии хозяйственных отношений могут приобрести право собственности на вновь созданный объект недвижимости, следует исследовать вопрос о предоставлении аналогичного права лицам, которым земельный участок, находящийся в публичной собственности, предоставлен в целях создания объекта недвижимости.

В первую очередь рассмотрим вопрос о наделении лиц, владеющих публичным земельным участком на основе договора аренды, правом на конститутивную легализацию самовольной постройки. Арендатор земельного участка, находящегося в публичной собственности, не относится к субъектам, поименованным в п. 3 ст. 222 ГК РФ, за которыми в судебном порядке может быть признано право собственности на самовольную постройку.

В то же время, сложившаяся судебная практика допускает возможность такой легализации. Как было указано в Обзоре судебной практики ВС РФ³²³, системное толкование положений земельного и гражданского законодательства позволяет сделать вывод о наличии у арендатора земельного участка права узаконить самовольную постройку при условии, что при создании объекта недвижимости не были существенно нарушены строительные и градостроительные нормы, а его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как было также отмечено ВС РФ³²⁴, при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку особое внимание следует обратить на необходимость установления воли арендодателя на предоставление земельного участка арендатору в целях создания именно того объекта недвижимости, на который впоследствии был распространен правовой режим самовольной постройки. В обратном случае возникает угроза нарушения прав и охраняемых законом интересов собственника земельного участка, так как арендатор не только сможет признать за собой право собственности на неправомерно созданный объект недвижимости, но и приобрести в соответствии со ст. 271 ГК РФ право пользования той частью земельного участка, на которой расположен объект недвижимости, что в свою очередь может не отвечать имущественным интересам собственника земельного участка. Как было рассмотрено нами ранее, согласие арендодателя на предоставление земельного участка в целях строительства конкретного объекта недвижимости может быть как прямо закреплено в условиях договора аренды, так и следовать из фактических действий арендодателя, способствовавших созданию объекта недвижимости.

Исследование проблем правового регулирования строительной аренды не отвечает целям настоящего исследования. Вместе с этим, считаем необходимым отметить следующее.

³²³ См. п. 20 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

³²⁴ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.10.2016 по делу № 305-ЭС16-8051, А40-30372/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

В ситуации, когда объект недвижимости, возведенный арендатором земельного участка, находящегося в публичной собственности, квалифицируется в качестве самовольного исключительно по причине отсутствия требуемой в силу закона разрешительной документации, застройщик, так же как и лица, указанные в п. 3 ст. 222 ГК РФ, должен обладать законодательно закрепленной возможностью узаконить самовольную постройку посредством механизма конститутивной легализации, т.е. без обязательного прохождения процедуры приведения объекта в соответствие с установленными требованиями. Однако, в данный момент указанная возможность закреплена исключительно в правоприменительной практике, в то время как действующие положения ст. 222 ГК РФ допускают возможность приобретения права собственности субъектом договора строительной аренды земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, только после приведения объекта в соответствие с установленными требованиями, что при буквальном толковании может свидетельствовать о необходимости проведения реконструкции объекта недвижимости.

Другим, ранее поименованным нами субъектом, который владеет и пользуется публичным земельным участком на основе обязательственного права временного (срочного) пользования, является ссудополучатель. Данный субъект, как и арендодатель, не поименован в п. 3 ст. 222 ГК РФ в перечне лиц, за которыми суд может признать право собственности на объект самовольного строительства. В связи с этим, рассмотрим подробнее вопрос о возможности признания за таким субъектом права собственности на самовольную постройку в судебном порядке.

Договор безвозмездного пользования является наиболее близким, смежным договором по отношению к договору аренды³²⁵. Согласно п. 2 ст. 689 ГК РФ к договору ссуды соответственно применяются правила, регулирующие правоотношения, касающиеся объекта аренды, порядка использования объекта аренды, срока действия договора аренды и возможности его возобновления. Как было справедливо отмечено А.В. Микрюковым, «участники ссудных отношений

³²⁵ Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. Т. 2. С. 276.

подчинены действию соответствующих норм о договоре аренды непосредственно с момента наступления указанных в их гипотезах фактических обстоятельств»³²⁶.

Из вышеуказанной нормы следует, что к договору ссуды применяются положения п. 1 ст. 615 ГК РФ, устанавливающего обязанность использовать переданное имущество в соответствии с условиями договора и назначением такого имущества. Обращаясь к положениям о передаче в безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в публичной собственности, отметим, что условия и порядок передачи в ссуду таких земельных участков императивно закреплены в п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ. Из толкования положений земельного законодательства следует, что земельный участок, находящийся в публичной собственности, может быть передан в безвозмездное пользование для целей строительства объектов недвижимости.

Таким объектом недвижимости, например, согласно пп. 3. п. 2 ст. 39.10 и пп. 7 п. 5 ст. 27 ЗК РФ, могут быть здания, сооружения религиозного назначения. В частности, Арбитражный суд Брянской области в решении от 02.03.2023 по делу № А09-8650/2022³²⁷, отметил, что поскольку публичный земельный участок передан религиозной организации в безвозмездное пользование для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения, создание объекта недвижимости на нем соответствовало условиям договора ссуды, т.к. понятие «размещение» подразумевает строительство, реконструкцию и эксплуатацию объекта капитального строительства.

Исходя из вышесказанного подчеркнем, что условиями договора о передаче публичного земельного участка в безвозмездное пользование может быть предусмотрено строительство на нем объекта недвижимости. В таком случае, в соответствии с подходом, устоявшимся в судебной практике, ссудополучатель вправе признать на самовольно созданный объект недвижимости право собственности в порядке п. 3 ст. 222 ГК РФ в том случае, если единственным

³²⁶ Микрюков В.А. Пробелы и аналогии в правовом регулировании безвозмездного пользования имуществом // Вестник арбитражной практики. 2023. № 1. С. 4.

³²⁷ Решение Арбитражного суда Брянской области от 02.03.2023 по делу № А09-8650/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

основанием для признания такого объекта самовольной постройкой является отсутствие разрешения на строительство³²⁸.

Рассмотренные выше вопросы касаются проблемы распределения прав на постройку, созданную в границах публичной земельной собственности. Тем не менее остается неисследованным вопрос о возможности приобретения права собственности на самовольную постройку лицом, которому земельный участок предоставлен в целях строительства частным собственником.

Считаем, что в данном случае следует логически продолжить рассуждение о том, что если положения ст. 287.1 ГК РФ допускают возможность приобретения права собственности застройщиком земельного участка, а не лишь его частным собственником, то и ст. 222 ГК РФ должна предусматривать такую возможность. При этом указанное может произойти в одном исключительном случае - земельный участок был предоставлен собственником в целях создания объекта недвижимости по договору, предусматривающему приобретение застройщиком права собственности на созданную им недвижимую вещь, но застройщик осуществил строительство, не получив разрешения на строительство от уполномоченного органа.

При вышеуказанных обстоятельствах, как было отмечено в Обзоре судебной практики от 2014 года³²⁹, возможно признание права собственности на постройку при условии невыявления иных нарушений. Здесь следует отметить, что при формулировании данного вывода судебный орган не ставил возможность легализации самовольной постройки в зависимость от формы собственности земельного участка, на котором она расположена. Соответственно, считаем верным применение вышеуказанной позиции ВС РФ к случаям создания самовольных построек на предоставленных для этих целей земельных участках, находящихся в

³²⁸ См., например: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.05.2023 № Ф05-10385/2023 по делу № А40-16686/2022 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.06.2019 № Ф05-6339/2019 по делу № А40-65987/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

³²⁹ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6.

частной собственности. Примеры подобного правоприменения наличествуют в судебной практике³³⁰.

В случае признания права собственности на самовольную постройку за застройщиком земельного участка дальнейшие правоотношения между ним и собственником земельного участка будут урегулированы на основе положений статей 271, 272 ГК РФ. Указанные статьи регламентируют как порядок использования чужого земельного участка собственником недвижимости, так и последствия утраты таким собственником права на использование земельного участка. Следовательно, последствия прекращения договора, в рамках которого был предоставлен земельный участок в целях строительства, определяются в соответствии с соглашением между сторонами договора, а при недостижении ими согласия, в судебном порядке.

В зависимости от обстоятельств конкретного дела суд при разрешении спора может встать на сторону собственника земельного участка и обязать застройщика освободить земельный участок от объекта недвижимости, а также привести его в первоначальное состояние, или же признать право собственника на приобретение оставшегося на земельном участке после прекращения договора объекта недвижимости. Однако суд может встать и на сторону застройщика, а именно признать за ним право на приобретение в собственность земельного участка, на котором эта недвижимость расположена, в случае если снос здания запрещен в соответствии с требованиями законодательства или же наличествует явное превышение стоимости здания по сравнению со стоимостью земельного участка. При этом до разрешения вопроса о праве на недвижимость, созданную на чужом земельном участке, ее собственник вправе пользоваться участком в том объеме, который необходим для обеспечения доступа к недвижимой вещи.

С учетом изложенного выше отмечаем необходимость внести изменения п. 3 ст. 222 ГК РФ и включить лицо, которому земельный участок, находящийся как в публичной, так и в частной собственности, предоставлен в целях создания

³³⁰ Апелляционное определение Липецкого областного суда от 08.06.2016 по делу № 33-1761/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

недвижимой вещи, в перечень лиц, имеющих право легализовать самовольную постройку посредством признания на нее права собственности в судебном порядке без фактического изменения параметров объекта. Считаем, что расширенный перечень субъектов, уполномоченных на конститутивную легализацию, наиболее полно отвечает целям и смыслу гражданско-правового регулирования отношений по распределению прав собственности на рукотворную недвижимость между собственником земельного участка и застройщиком, которому земельный участок был предоставлен в целях создания недвижимой вещи.

Исходя из этого предлагаем изложить абз. 1 п. 3 ст. 222 ГК РФ следующим образом: «3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, или же за создавшим ее лицом, которому земельный участок предоставлен во временное владение и пользование для целей строительства, при одновременном соблюдении следующих условий:»

Продолжая рассматривать особенности механизма конститутивной легализации объектов самовольного строительства в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ необходимо исследовать вопрос о критериях, которым должен соответствовать спорный объект для признания на него права собственности. Следует отметить, что законодатель не включил в перечень обязательных требований к легализации самовольной постройки условие о наличии у лица разрешительной документации на строительство. Считаем, что это произошло не только в связи с объективной невозможностью предоставления такого разрешения после завершения строительных работ, но и в связи с тем, что, в случае соблюдения всех остальных условий из обязательного перечня, общественный вред, причиненный отсутствием такого разрешения, фактически нивелируется³³¹.

³³¹ Бетхер В.А. Указ. соч. С. 143.

Не все исследователи правового режима объектов самовольного строительства разделяют приведенную выше позицию законодателя. Например, О.В. Герценштейн был высказан тезис о том, что легализация самовольной постройки, осуществленная в условиях непредоставления застройщиком всех необходимых разрешений и согласований, приводит к нарушению ст. 19 Конституции РФ о равенстве всех перед законом³³². Не соглашаясь с мнением О.В. Герценштейн, считаем необходимым отметить, что правоприменительная практика выработала особый критерий добросовестности самовольного застройщика, заключающийся в необходимости совершения таким застройщиком всех возможных действий, направленных на получение требуемых разрешений и согласований.

Таким образом, механизм конститутивной легализации, воплощенный законодателем в п. 3 ст. 222 ГК РФ, направлен исключительно на преодоление такого основания признания объекта недвижимости самовольно созданным, как отсутствие необходимых в силу закона разрешений, согласований.

Включение требования о предоставлении разрешительной документации в перечень условий, необходимых для узаконивания спорного объекта недвижимости, нивелировало бы полезный эффект конститутивной легализации. Обусловлено это тем, что в порядке п. 3 ст. 222 ГК РФ могут быть легализованы только те объекты недвижимости, которые на день обращения в суд соответствуют всем иным, кроме наличия разрешительной документации, требованиям законодательства, а во всех прочих случаях применению подлежит не конститутивный порядок легализации, но исполнительный, который будет рассмотрен позднее.

Вместе с этим, возможность узаконить объект недвижимости, созданный без предварительного получения необходимой для проведения строительных работ документации, сопряжена с риском различного рода злоупотреблений со стороны застройщиков. Судебной практикой было выработано дополнительное условие,

³³² См.: Герценштейн О.В. Безопасность самовольной постройки как одно из условий признания права собственности на нее // Государственная власть и местное самоуправление. 2009. № 7 // СПС «КонсультантПлюс».

соблюдение которого признается необходимым для удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку - условие о добросовестности застройщика. В контексте более детального рассмотрения условия о добросовестности застройщика необходимо упомянуть Обзор судебной практики ВС РФ от 2014 года³³³, в котором было отмечено, что удовлетворение иска о признании права собственности на самовольную постройку возможно только при условии отсутствия у истца возможности, по независящим от него причинам, получить необходимые разрешения и согласования. В иных обстоятельствах удовлетворение такого требования можно было бы расценивать в качестве умаления интересов прочих застройщиков, добросовестно прошедших все необходимые процедуры, предваряющие строительство объекта недвижимости.

Аналогичная позиция содержится в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020)³³⁴, в котором суд подтвердил необходимость исследования вопроса об отсутствии со стороны истца очевидных признаков явного и намеренно недобросовестного поведения. Здесь следует подчеркнуть, что оценка добросовестности и достаточности действий застройщика отнесена к дискреции судов. В подавляющем большинстве случаев одного только обращения лица с заявлением о выдаче необходимых разрешений без предоставления комплекта документов, предусмотренных п. 7 ст. 51 ГрК РФ, будет недостаточно для признания добросовестности намерений. Также не в пользу лица, осуществившего самовольную постройку, будет свидетельствовать факт непринятия им мер по обжалованию в административном порядке решения органа местного самоуправления об отказе в выдаче необходимых документов.

Отметим, что в случае совпадения в одном лице правообладателя земельного участка и самовольного застройщика, ответчиком по рассматриваемому иску является орган местного самоуправления или уполномоченный государственный орган городов федерального значения, на территории которого находится

³³³ См.: Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6.

³³⁴ См. п. 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020) // СПС «КонсультантПлюс».

самовольная постройка³³⁵. Отсутствие сведений, подтверждающих факт принятия истцом мер к легализации объекта самовольного строительства³³⁶, может привести суд к выводу об отсутствии нарушения либо угрозы нарушения прав, свобод или охраняемых законом интересов истца. Это, в свою очередь повлечет применение положений ст. 136 Гражданского процессуального кодекса РФ³³⁷, ст. 128 Арбитражного процессуального кодекса РФ³³⁸, на основании которых исковое заявление будет оставлено без движения. Во избежание подобной ситуации лицо, заявляющее требования о признании права собственности на объект самовольного строительства, должно предоставить доказательства своего добросовестного поведения, направленного на получение необходимой для осуществления строительной деятельности документации.

Пример спора, в котором действия застройщика были признаны судом добросовестными и достаточными, представлен в Постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13.01.2023 № Ф02-5957/2022³³⁹. Исходя из материалов дела, индивидуальный предприниматель на арендованном земельном участке на основании выданного разрешения на строительство построил объект недвижимости - кондитерский цех. Впоследствии администрация дважды принимала решение об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, ссылаясь на отсутствие заключения органа государственного строительного надзора о соответствии объекта требованиям технических регламентов и проектной документации. Администрация рекомендовала застройщику инициировать процесс внесения изменений в выданное ранее разрешение на строительство.

³³⁵ См. п. 42 Постановления Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

³³⁶ В том числе отсутствие факта оспаривания в административном или судебном порядке решения уполномоченного органа об отказе в выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию.

³³⁷ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 26.10.2024) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

³³⁸ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.

³³⁹ Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13.01.2023 № Ф02-5957/2022 по делу № А58-1135/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

Застройщик обратился в уполномоченные органы с заявлением о внесении изменений в разрешительную документацию, но трижды получил отказ. Так как разрешение на ввод в эксплуатацию не было получено, на объект недвижимости распространился правовой режим самовольной постройки. В связи с этим, застройщик предпринял попытку легализовать самовольную постройку в судебном порядке. Удовлетворяя требования застройщика, суды трех инстанций отметили, что истец принял надлежащие меры по легализации данного объекта, а именно неоднократно обращался за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также предпринял меры для устранения полученных от администрации замечаний.

Возвращаясь к рассмотрению условий, необходимых для легализации самовольной постройки в судебном порядке, следует остановиться подробнее на критерии, установленном в абз. 3 п. 3 ст. 222 ГК РФ, согласно которому постройка на день обращения в суд должна соответствовать установленным требованиям. Как в судебной практике³⁴⁰, так и в юридической литературе данный критерий зачастую определяется исключительно в контексте необходимости приведения объекта недвижимости в соответствие с действовавшей на день подачи иска документацией, содержащей строительные и градостроительные нормы и правила.

Например, именно таким образом толкуют положения рассматриваемого абзаца 3 п. 3 ст. 222 ГК РФ А.В. Башарин и С.В. Стрембелев, ссылающиеся на существующий, по их мнению, пробел в правовом регулировании порядка признания права собственности на самовольную постройку. Данные авторы верно отметили, что в соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ не может быть признана самовольной (по мотиву ее несоответствия строительным и градостроительным нормам и правилам) постройка, возведенная в соответствии с предельными параметрами, содержащимися в планировочной документации, которая

³⁴⁰ См., например: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10.01.2017 № 66-КГ16-13 // СПС «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Иркутского областного суда от 17.11.2020 по делу № 33-8146/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

действовала в период возведения постройки, но перестала действовать после возведения объекта недвижимости³⁴¹.

Однако затем авторами был выдвинут тезис, с которым мы не считаем возможным согласиться. Было отмечено, что суд не сможет как признать право собственности на такую самовольную постройку согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ (в связи с тем, что на дату подачи искового заявления та планировочная документация, в соответствии с которой постройка была возведена, уже не действует), так и принять решение о необходимости сноса спорного объекта. По мнению авторов, ссылка законодателя на то, что постройка должна соответствовать установленным требованиям на день обращения в суд, создает ситуацию, в которой спорный объект недвижимости остается вне правового поля, но при этом не подлежит сносу³⁴².

Считаем, что приведенная выше позиция основана на неверном толковании норм материального права и правоприменительной практики.

Во-первых, как уже неоднократно упоминалось ранее, в силу принципа правовой определенности, суд не может отказать одновременно как в иске о признании права собственности на самовольную постройку, так и в иске о ее сносе.

Во-вторых, следует учитывать позицию ВС РФ³⁴³, в соответствии с которой, при рассмотрении исков, связанных с объектами самовольного строительства, судам следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей во время возведения самовольной постройки. Верховный суд обратил внимание на недопустимость принятия решения о сносе самовольной постройки по мотиву несоответствия ее нормативным актам, принятым после ее возведения. Полагаем, приведенная нами позиция суда поддерживает тезис о том, что принятие решения о сносе должно быть аргументировано невозможностью сохранения постройки в виду наличия угрозы нарушения прав третьих лиц, а также

³⁴¹ Башарин А.В., Стрембелев С.В. Значение документации по планировке территории при выдаче разрешения на строительство и легализации самовольных построек // Закон. 2021. № 10. С. 144.

³⁴² Там же.

³⁴³ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6.

несоответствия постройки требованиям безопасности, а не основываться на нарушениях формального характера³⁴⁴.

В-третьих, необходимо принять во внимание назначение п. 3 ст. 222 ГК РФ в качестве механизма легализации исключительно тех объектов самовольного строительства, которые не требуют предварительного прохождения процедуры приведения в соответствие с установленными требованиями. Таким образом, считаем, что формулировку «если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям» следует понимать следующим образом: на день обращения в суд самовольная постройка соответствует тем параметрам, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам постройки, предусмотренными законом, которые действовали на дату начала возведения постройки.

Также нужно учесть, что суд, признавая право собственности на самовольную постройку, рассматривает критерий соответствия объекта недвижимости установленным требованиям исключительно в совокупности с другими требованиями, установленными п. 3 ст. 222 ГК РФ в качестве обязательных: сохранение постройки не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц и создавать угрозу жизни и здоровью граждан, самовольный застройщик должен обладать правом, допускающим создание объекта недвижимости на данном земельном участке. Таким образом, тот факт, что самовольная постройка не соответствует установленным требованиям, которые действуют на дату обращения в суд, но вступили в силу уже после начала возведения спорного объекта, на наш взгляд не препятствует ее легализации в порядке, предусмотренным п. 3 ст. 222 ГК РФ.

С учетом этого повторно подчеркнем, что формулировку «если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям» считаем необходимым истолковывать следующим образом: на день обращения в суд

³⁴⁴ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.05.2022 № Ф09-2028/22 по делу № А76-28288/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

самовольная постройка соответствует тем параметрам, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам постройки, предусмотренными законом, которые действовали на дату начала возведения постройки.

В ином случае могли бы возникнуть неравные условия для застройщиков в форме ограничения выбора способа защиты своих прав - конститутивная легализация была бы доступна только тем лицам, которые успели обратиться в суд во время действия той редакции установленных требований, в соответствии с которыми было осуществлено строительство объекта, в то время как иные застройщики, обратившиеся в суд уже после изменения данных требований, были бы вынуждены проходить через процедуру исполнительной легализации, т.е. осуществлять реконструкцию, что в свою очередь, несет дополнительные материальные и временные издержки.

Таким образом, предложенное нами толкование условия о соответствии постройки установленным требованиям соответствует как принципу стабильности правового регулирования при регламентации строительной и градостроительной деятельности (о необходимости которого неоднократно напоминал ВС РФ³⁴⁵), так и обеспечивает надлежащий уровень защиты прав и законных интересов как самовольных застройщиков, так и третьих лиц.

Следует отметить, что проблема корректного толкования условия, закрепленного в абз. 3 п. 3 ст. 222 ГК РФ, встречается не только в юридической литературе, но и в судебной практике. Например, в Апелляционном определении Иркутского областного суда от 17.11.2020 по делу № 33-8146/2020 суд посчитал, что несоответствие постройки параметрам, установленным документацией по планировке территории и правилами землепользованиями и застройки, действующими на день обращения в суд, является основанием для отказа в

³⁴⁵ Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2019 № 48-АПА19-29 // СПС «КонсультантПлюс».

удовлетворении иска о признании права собственности на объект самовольного строительства³⁴⁶.

Данная позиция основывается на буквальном толковании абз. 3 п. 3 ст. 222 ГК РФ, в соответствии с которым принятие решения о признании права собственности на спорный объект возможно только в условиях соответствия данного объекта тем требованиям, которые действуют на дату обращения в суд. Эта позиция законодателя была дословно воспроизведена Верховным судом в Постановлении от 12.12.2023 № 44³⁴⁷.

Не соглашаясь с подобной трактовкой абз. 3 п. 3 ст. 222 ГК РФ, отметим наличие в судебной практике корректного, на наш взгляд, подхода к толкованию данного пункта. В частности, в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26.03.2019 № 18-КГ19-13 было отмечено, что при рассмотрении спора о сносе объекта самовольного строительства подлежат применению градостроительные и строительные нормы и правила, а также правила землепользования и застройки, действовавшие на момент строительства соответствующих объектов. В судебной практике представлены и иные примеры подобного толкования³⁴⁸.

Более того, в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44, суд подчеркнул, что в случае внесения изменений в требования к строительству после начала реализации правомерных строительных работ не возникает оснований для признания объекта самовольным.

Подводя итог рассмотрению конститутивной легализации самовольной постройки в судебном порядке, следует подчеркнуть, что данный способ направлен на преодоление такого основания самовольности объекта недвижимости, как отсутствие необходимых в силу закона разрешений, согласований. Признавая наличие дискуссии применительно к толкованию абз. 3 п. 3 ст. 222 ГК РФ, считаем

³⁴⁶ Апелляционное определение Иркутского областного суда от 17.11.2020 по делу № 33-8146/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁴⁷ См. п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

³⁴⁸ См.: Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2020 № 07АП-6139/2020 по делу № А67-3560/2017 // СПС «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Пермского краевого суда от 22.08.2018 по делу № 33-8870/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

верным определить содержащееся в нем требование следующим образом: необходимым условием признания права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является соответствие спорного объекта установленным требованиям, действовавшим на дату начала его возведения.

Рассматривая конститутивные способы легализации объектов самовольного строительства, отметим, что к ним относится также и временный упрощенный административный порядок оформления прав граждан на объекты недвижимости, при котором не требуется получение разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию. В тексте п. 3 ст. 222 ГК РФ законодатель указал на возможность признания права собственности в ином установленном законом порядке, не раскрыв при этом содержание данного положения.

В юридической литературе по данному поводу представлены две противоположные позиции. Ряд исследователей, в частности С.С. Алексеев, придерживаются мнения о том, что в нормах действующего законодательства не закреплен какой-либо «иной порядок признания права собственности на самовольную постройку»³⁴⁹.

Иные исследователи полагают, что упоминание законодателем «иного» механизма легализации самовольных построек отсылает к упрощенному порядку оформления прав граждан на объекты недвижимости, при котором не требуется получение разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию³⁵⁰.

Данный подход основывается на том, что указание на возможность легализовать самовольную постройку в ином, отличном от судебного порядке была добавлена в текст п. 3 ст. 222 ГК РФ в 2006 году одновременно с принятием Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ³⁵¹, который ввел новую ст. 25.3 в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав

³⁴⁹ Алексеев В.А. Указ. соч. С. 305.

³⁵⁰ См.: Сайфуллина Р. Регистрация права на самовольные постройки // Жилищное право. 2012. № 6 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁵¹ Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «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.

на недвижимое имущество и сделок с ним»³⁵². С этого момента законодательно была закреплена процедура регистрации в упрощенном порядке права собственности на целый перечень объектов недвижимости, принадлежащих гражданам.

Преимущественно под обновленное регулирование попали жилые дома, гаражи и прочие подобные объекты. В настоящий момент возможность упрощенной регистрации права собственности граждан на жилые, садовые дома продлена до 01.03.2031 года³⁵³. Таким образом в законодательстве предусмотрен временный механизм легализации объектов самовольного строительства, применимый в ограниченном количестве случаев.

Завершив рассмотрение способов конститутивной легализации, обратимся ко второй выделенной нами группе способов легализации объектов самовольного строительства - исполнительной легализации.

Использование термина «исполнительная легализация» опирается на выделяемые в теории и правоприменительной практике исполнительные судебные решения (решения о присуждении)³⁵⁴. Решения данного вида, в отличие от решений конститутивного характера, не имеют материально-правового эффекта, они лишь устанавливают обязанность совершить определенное действие. Таким действием в рамках вопроса о легализации объекта самовольного строительства в соответствии с п. 3.2 ст. 222 ГК РФ, является приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями.

Рассмотрим данный способ исполнительной легализации подробнее. Как было отмечено ВС РФ³⁵⁵, установив, что допущенные при создании самовольной постройки нарушения являются устранимыми, суд обязан указать два способа

³⁵² Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утратил силу) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

³⁵³ См. ч. 12 ст. 70 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

³⁵⁴ Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1 - 16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации / А.В. Асосков, В.В. Байбак, Р.С. Бевзенко и др.; отв. ред. А.Г. Карапетов. Москва: М-Логос, 2020. С. 515.

³⁵⁵ См. п. 8 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

исполнения своего решения - снос постройки или приведение ее в соответствие с установленными требованиями.

В последнем случае самовольная постройка посредством реконструкции преобразуется в законно существующую недвижимую вещь, что в свою очередь, позволяет приобрести право собственности на нее. Постройка, приведенная в соответствие с установленными требованиями, возвращается в гражданский оборот, что соответствует правовому интересу фактического владельца самовольной постройки и не позволяет определить данный механизм как санкцию за совершенное правонарушение. В связи с этим, мы считаем необходимым не согласиться с позицией, сторонники которой, в частности, А.В. Башарин и С.В. Стрембелев³⁵⁶, определяют механизм приведения постройки в соответствие с установленными требованиями как санкцию за правонарушение, заключающееся в осуществлении самовольного строительства.

Лицо, по решению суда или органа местного самоуправления приведшее данные характеристики самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, приобретает на нее право собственности. Таким субъектом, согласно п. 3.2 ст. 222 ГК РФ, является собственник земельного участка, лицо, которому публичный земельный участок предоставлен во временное владение и пользование для целей строительства, а также лицо, у которого земельный участок находится на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.

Вместе с тем, полагаем, что право узаконить самовольную постройку посредством исполнительной легализации, также как и в случае с конститутивной легализацией, должно быть предоставлено тем субъектам, которые могли бы приобрести право собственности на постройку при нормальном развитии хозяйственных отношений. Таким образом, в перечень субъектов, которые могут приобрести право собственности на самовольную постройку посредством исполнительной легализации, должно входить лицо, которому в целях создания

³⁵⁶ Башарин А.В., Стрембелев С.В. Указ. соч. С. 145.

соответствующего объекта недвижимости был предоставлен земельный участок, находящийся как в публичной, так и в частной собственности.

С учетом этого, предлагаем изложить абз. 2 п. 3.2 ст. 222 ГК РФ в следующей редакции: «Лицо, во временное владение и пользование которому в целях строительства предоставлен земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в случае выполнения им требования о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, если это не противоречит закону или договору».

Далее, обратимся к содержанию таких действий, как «приведение в соответствие с установленными требованиями». Как было справедливо отмечено О.В. Глеба, их содержание в соответствии с п. 10 ст. 55.32 ГрК РФ фактически сводится к осуществлению «принудительной реконструкции в соответствии с действующими положениями законодательства»³⁵⁷.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, а при отсутствии сведений о нем, правообладатель земельного участка обязаны предоставить в орган местного самоуправления утвержденную проектную документацию, предусматривающую реконструкцию постройки, признанной самовольной, а затем осуществить соответствующие действия по приведению постройки в соответствие с установленными требованиями³⁵⁸. Такая реконструкция, в соответствии с общим правилом, закрепленным п. 2 ст. 51 ГрК РФ, осуществляется на основании разрешения на строительство, условием выдачи которого является соответствие проектной документации требованиям, установленным действующим градостроительным регламентом.

С учетом вышеуказанного представляется бесспорным, что исполнительная легализация первоначально созданной самовольной постройки осуществляется путем приведения ее параметров в соответствие с действующими требованиями законодательства.

³⁵⁷ Глеба О.В. Признание объекта самовольной постройкой: проблемы правоприменительной практики // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 5. С. 68.

³⁵⁸ См. п. 11 ст. 55.32 ГрК РФ.

В свою очередь, вопрос о порядке осуществления исполнительной легализации объекта, созданного в результате самовольной реконструкции, требуется рассмотреть подробнее. Это обусловлено тем, что в соответствии с подходом высших судебных инстанций³⁵⁹, получившим широкое распространение в судебной практике³⁶⁰, первоочередным последствием самовольной реконструкции является приведение объекта недвижимости в состояние, существовавшее до совершения правонарушений по его изменению.

При исполнительной легализации объекта недвижимости, первоначальные характеристики которого до осуществления самовольной реконструкции не противоречили установленным требованиям законодательства, приведение в первоначальное состояние по своему содержанию будет соответствовать действиям по приведению такого объекта в соответствие с установленными требованиями. Например, как было отмечено в п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44, самовольно реконструированная постройка при наличии технической возможности «...может быть приведена в соответствие с установленными требованиями путем демонтажа только той части объекта, которая была создана в результате реконструкции (например, самовольно возведенной пристройки)»³⁶¹.

Вместе с тем, законодатель допускает наличие иной ситуации, когда до самовольной реконструкции наличествовал правомерно созданный объект недвижимости, не соответствующий действующим требованиям градостроительного регламента³⁶². Так, согласно ч. 8 ст. 36 ГрК РФ и абз. 4 п. 4 ст. 85 ЗК РФ, допускается использование объектов недвижимости, предельные размеры которых не соответствуют градостроительному регламенту, при условии отсутствия угрозы публичным интересам. Эти положения гарантируют лицам,

³⁵⁹ См., например: Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2013 № 15-КГ13-4 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁶⁰ См., например: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.05.2022 № Ф05-11065/2022 по делу № А40-180314/2020 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26.05.2023 № Ф08-4884/2023 по делу № А32-40568/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁶¹ п. 5 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

³⁶² Не применяется к случаям, когда на земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется (ч. 4 ст. 36 ГрК РФ).

которые на законных основаниях приобрели земельные участки до изменения градостроительного зонирования территории и градостроительных регламентов, возможность использования земельных участков согласно ранее существовавшему виду их разрешенного использования.

В юридической литературе наличествует позиция, согласно которой у такого субъекта должна быть возможность легализовать постройку, использовавшуюся до реконструкции на основании ч. 8 ст. 36 ГрК РФ и абз. 4 п. 4 ст. 85 ЗК РФ, путем приведения ее в первоначальное состояние, существовавшее до реконструкции. В частности, как было отмечено Д.С. Некрестьяновым, «...если объект до реконструкции существовал правомерно, но уже не соответствовал действующему градостроительному регламенту, то собственник не может быть поставлен в такую ситуацию, что по итогам устранения самовольной реконструкции его положение ухудшится... такой собственник должен обладать защитой, предоставленной ему п. 4 ст. 85 ЗК РФ, а значит, простое приведение в предыдущее состояние должно оставаться допустимым»³⁶³.

Мы считаем необходимым не согласиться с данным подходом. Вышеуказанные нормы закрепляют возможность только использования объектов недвижимости в соответствии с ранее существовавшими требованиями градостроительных регламентов. В свою очередь реконструкция таких объектов недвижимости, согласно ч. 9 ст. 36 ГрК РФ и абз. 6 п. 4 ст. 85 ЗК РФ должна осуществляться в соответствии с актуальными требованиями законодательства.

Об этом свидетельствует и актуальная позиция ВС РФ³⁶⁴, отметившего, что реконструкция рассматриваемого объекта может быть осуществлена только путем приведения его в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Если реконструированный объект не может быть приведен в

³⁶³ См.: Некрестьянов Д.С. Самовольные постройки в судебной практике // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2018. № 4 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁶⁴ См. п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1.

соответствие с действующим градостроительным регламентом, надлежащим последствием является снос такого объекта недвижимости.

Таким образом, на основании вышеуказанного отметим, что исполнительная легализация представляет собой механизм приобретения права собственности на самовольную постройку лицом, обладающим надлежащим титулом на земельный участок, которое исполнило посредством изменения характеристик объекта недвижимости возложенную на него судом или органом местного самоуправления обязанность по приведению самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями. В результате исполнительной легализации возникает объект недвижимости, являющийся законно созданной вещью. Право собственности на него приобретается в порядке, предусмотренном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Далее следует отметить, что как в теории гражданского права, так и в правоприменительной практике неоднократно поднимался вопрос о допустимости признания права собственности на самовольную постройку по давности владения³⁶⁵.

Из анализа подходов, представленных в юридической литературе, следует, что большинство ученых придерживаются позиции о невозможности признания права собственности на самовольную постройку в порядке приобретательной давности³⁶⁶. При этом встречается и противоположное мнение. В частности, В.Е. Карнушин, в ходе исследования вопроса о защите беститульного владения отмечает, что владелец объекта самовольного строительства может приобрести на него право собственности при наступлении срока приобретательной давности на основании соответствующего судебного решения³⁶⁷. Аналогичное мнение

³⁶⁵ В частности, ввиду того, что действие ст. 234 ГК РФ распространяется на отношения владения, возникшие до введения в действие ГК РФ (ст. 11 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

³⁶⁶ См., например: Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М.: Статут, 2008. С. 479, Захарова О.Н., Епифанцева Т.Ю. Приобретательная давность: новые подходы // Хозяйство и право. 2024. № 6. С. 5.

³⁶⁷ Карнушин В.Е. Указ. соч. С. 161.

выразила И.В. Баскакова, признав давность владения исключительным основанием для приобретения права собственника на самовольную постройку³⁶⁸.

По нашему мнению, смешение таких первоначальных способов приобретения права собственности, как приобретение права собственности по давности владения и в порядке легализации самовольной постройки, нецелесообразно. Действительно, институт приобретательной давности, как и институт самовольной постройки имеют одну общую цель, а именно нормализацию нарушенного гражданского оборота. Однако, они направлены на решение разных, несовпадающих задач гражданско-правового регулирования.

Нормы о приобретательной давности направлены на возвращение в гражданский оборот вещи, которая ранее из него выбыла не в силу своих дефектов, а в силу потери фактической связи между вещью и ее собственником. Как было отмечено в абз. 3 п. 15 Постановления № 10/22³⁶⁹ давностное владение является добросовестным только при условии, что лицо при получении во владение вещь не знало об отсутствии основания для возникновения у себя права собственности или не должно было знать. Из представленного понимания субъективной добросовестности давностного владельца следует сделать вывод о том, что добросовестным может являться лишь тот владелец, который является приобретателем по сделке, предметом которой является передача прав на спорный объект.

Вывод о допустимости применения норм о приобретательной давности исключительно в отношении вещей, предварительно введенных в гражданский оборот, подтверждается также абз. 5 п. 2 Постановления Конституционного суда РФ № 48-П³⁷⁰, в котором отмечается, что цель института приобретательной давности сводится к возвращению имущества в гражданский оборот. Логичным

³⁶⁸ См.: Баскакова И.В. Давность владения как исключительное основание для признания права собственности на самовольную постройку // Бюллетень нотариальной практики. 2015. № 4 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁶⁹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

³⁷⁰ Постановление Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова» // Собрание законодательства РФ. 2020. № 49. Ст. 8028.

представляется утверждение, что вернуться в гражданский оборот могут лишь те объекты, которые в нем ранее находились, но временно были из него.

В свою очередь, нормы о самовольном строительстве, напротив, направлены на устранение выявленного правонарушения, материальный эффект которого заключается в существовании спорного объекта недвижимости, который при нормальном развитии хозяйственных отношений не должен был существовать. Соответственно, при легализации такого объекта недвижимости происходит первоначальное введение в гражданский оборот объекта, который ранее в нем отсутствовал в силу определенных дефектов, имеющих юридическое значение.

Далее отметим, что оба рассматриваемых института используют в числе своих инструментов требование о добросовестности субъекта, за которым признается право собственности. При этом категория добросовестности раскрывается в разных значениях - относительно давностного владельца закон заявляет требование о наличии у него извинительного незнания, в то время как для самовольного застройщика правоприменительная практика выработала требование о доказательстве совершения им достаточных действий, направленных на получение разрешительной документации.

Различаются по своему содержанию и прочие требования, установленные законодателем в качестве отправных точек для инициирования возможности приобретения права собственности на вещь путем приобретательной давности и конститутивной легализации.

Так, возможность приобретения права собственности на вещь по давности владения первоочередно обусловлена совокупностью требований к поведению правоприобретателя: лицо должно владеть вещью открыто, непрерывно и в течение определенного срока, а также на момент получения вещи иметь внутреннюю убежденность в том, что оно является собственником вещи, а не ее держателем. Что касается самой вещи, единственное необходимое условие заключается в том, чтобы данная вещь являлась оборотоспособной. Таким образом, законодателем требования в значительной степени предъявляются к субъекту, за которым может быть признано право собственности на объект давностного владения.

В свою очередь, применительно к возможности признания права собственности на самовольную постройку законодатель сосредоточился на конструировании критериев, которым должен соответствовать спорный объект недвижимости: постройка должна соответствовать установленным требованиям, являться безвредной для жизни и здоровья граждан, не нарушать своим существованием права и охраняемые законом интересы других лиц. В то же время к потенциальному собственнику заявляется лишь одно бесспорное требование - наличие у него одного из нескольких допустимых видов прав в отношении земельного участка, на котором расположена постройка.

Подобное отличие, полагаем, обусловлено различием конституционно-правовых целей ст. 222 ГК РФ и ст. 234 ГК РФ. Как мы отметили ранее, ст. 222 ГК РФ отчасти посвящена введению в гражданский оборот объекта, который ранее в нем не мог участвовать. Соответственно, характеристики объекта недвижимости, который интегрируется в гражданский оборот, имеют первоочередное значение.

В то же время, так как признание права собственности по давности владения направлено на возвращение в гражданский оборот объекта, который ранее в нем уже участвовал, становится понятна значимость соблюдения требований именно к субъекту. Объект недвижимости, на который право собственности признается по давности владения, выпал из оборота не в силу своих дефектов, а в силу потери связи между ним и управомоченным субъектом. Признание права собственности на основании приобретательной давности, соответственно, воссоздает данную связь между объектом и субъектом гражданских прав. Именно поэтому ст. 234 ГК РФ содержит требования, предъявляемые к субъекту, к его поведению.

Логичным развитием изложенных выше суждений, на наш взгляд, является вывод, сделанный Верховным Судом РФ в Определении от 28.06.2021 № 307-ЭС20-22282, о том, что в силу приобретательной давности право собственности может возникнуть исключительно в отношении тех объектов, которые уже были

ранее введены в гражданский оборот. Самовольная постройка не может быть отнесена к числу таких объектов³⁷¹.

Анализ правоприменительной практики свидетельствует о том, что подобный подход, исключающий применение приобретательной давности к случаям фактического владения объектом самовольного строительства, является устоявшимся в судебной практике³⁷². В качестве примера отметим представленный в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, вывод о том, что приобретательная давность не применяется в случаях, когда объектом владения выступает самовольно возведенное строение на чужом неправомерно занимаемом земельном участке³⁷³.

Дополнительно отметим, что сторонники позиции о допустимости применения норм о приобретательной давности в отношении самовольной постройки основывают свою позицию, в частности, на двух значимых актах высших судебных инстанций, косвенно свидетельствующих о наличии такой возможности. Одним из таких актов является пункт 4 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством³⁷⁴, содержащий пример распространения положений о приобретательной давности на объект недвижимого имущества нежилого назначения, созданный до 1 января 1995 года.

По нашему мнению, из указанного пункта обзора не следует вывод о том, что на объект самовольного строительства может возникнуть право собственности в порядке приобретательной давности в связи с тем, что спорный объект, приведенный судом в качестве примера, не может быть квалифицирован в качестве самовольной постройки: спорное нежилое здание было создано в период действия ст. 109 ГК РСФСР 1964 г., рассматривающей в качестве самовольных построек

³⁷¹ Определение Верховного Суда РФ от 28.06.2021 № 307-ЭС20-22282 по делу № А56-129764/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁷² См., например: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12.12.2017 № 67-КГ17-22 // СПС «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Московского областного суда от 13.05.2015 по делу № 33-8391/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁷³ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6.

³⁷⁴ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

только жилые дома (дачи), построенные гражданами, что исключает возможность применения к нему правового режима самовольной постройки³⁷⁵.

Вторая спорная судебная позиция изложена в п. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143³⁷⁶. В данном случае судом была допущена возможность признания права собственности на постройку, возведенную в условиях отсутствия разрешительной документации. Судом было отмечено, что условиями для признания права собственности на спорный объект в данном случае являются: добросовестность давностного владельца, открытое и непрерывное владение объектом в течение установленного срока, а также отсутствие угрозы для жизни и здоровья иных лиц при сохранении постройки.

При анализе данного вывода следует учитывать следующие обстоятельства. Требование о признании права собственности на спорный объект заявило лицо, ставшее его фактическим владельцем на основании договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем жилого дома. Здание было создано на предоставленном для этих целей земельном участке, но без получения необходимых разрешений, иные признаки самовольной постройки отсутствовали. В момент совершения сделки купли-продажи истец не знал и не мог знать об отсутствии разрешения на строительство дома. Совокупность указанных обстоятельств позволила суду сделать вывод о добросовестном владении спорным объектом и, как следствие, о возможности признания права собственности в порядке ст. 234 ГК РФ.

Применительно к вышеуказанной позиции суда представляется необходимым отметить следующее. Как было отмечено нами ранее, право собственности в порядке приобретательной давности может быть приобретено в отношении объекта, уже включенного в гражданский оборот. Иной подход противоречил бы конституционно-правовой цели института приобретательной давности.

³⁷⁵ Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3302.

³⁷⁶ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 2.

Законодателем в п. 3 ст. 222 ГК РФ закреплён специальный для таких случаев механизм конститутивной легализации объектов самовольного строительства. В рассмотренных обстоятельствах истец являлся собственником земельного участка, а спорное здание соответствовало всем иным необходимым для легализации критериям. Таким образом, считаем, что суд неоправданно применил положения о приобретательной давности вместо использования специального регулирования, закреплённого в п. 3 ст. 222 ГК РФ.

Данная позиция соответствует актуальной судебной практике, а именно пункту 26 Обзора судебной практики Президиума ВС РФ от 16.11.2022³⁷⁷. В нём ВС РФ подчеркнул, что применение норм о приобретательной давности в делах, связанных с самовольным строительством, вместо положений ст. 222 ГК РФ не позволяет судам в полной мере выявить и оценить те юридически значимые обстоятельства, которые являются необходимыми для принятия решения о легализации самовольной постройки.

Исходя из вышеуказанного анализа правоприменительной практики и сформированных в юридической литературе воззрений, следует сделать следующие выводы.

Результатом узаконивания самовольной постройки является первоначальное введение последней в гражданский оборот в качестве легально существующей вещи. Среди способов узаконивания объекта самовольного строительства можно выделить конститутивную и исполнительную легализации. В случае конститутивной легализации самовольность постройки устраняется путем вынесения судебного или административного решения, которое одновременно является основанием возникновения права собственности на постройку, при этом сама постройка остается в неизменном состоянии. В случае исполнительной легализации самовольность постройки утрачивается посредством реконструкции, в процессе которой характеристики объекта приводятся в соответствие с требованиями действующего законодательства, а право собственности

³⁷⁷ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

приобретается в порядке, предусмотренном для законно созданного объекта недвижимости.

Правом легализовать самовольную постройку должны быть наделены субъекты, которым земельный участок (независимо от формы собственности) предоставлен на соответствующем вещном или обязательственном праве в целях создания определенного объекта недвижимости.

На самовольную постройку не может быть признано право собственности в порядке приобретательной давности, поскольку данный механизм легализации направлен на возврат в гражданский оборот тех объектов, которые в нем уже находились. В свою очередь, объект самовольного строительства в силу особенностей своего правового режима в гражданском обороте участвовать не может. В случаях, когда объект недвижимости является самовольной постройкой исключительно по такому основанию, как отсутствие требуемых разрешений, надлежащим способом легализации такого объекта является признание на него права собственности в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 222 ГК РФ, а не обращение к институту приобретательной давности.

Выводы и рекомендации

При исследовании правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества был осуществлен комплексный анализ соответствующих положений действующего законодательства, судебной практики и цивилистической доктрины. В результате данного исследования были выявлены теоретические и практические проблемы в сфере правового регулирования института самовольной постройки, а также предложены способы их решения. Хотя ряд предложений и выводов, представленных далее, уже были, как наиболее значимые, отражены во введении к данной работе как выносимые на защиту, они приводятся также и в данной части исследования в целях сохранения целостного и системного представления о выводах, сделанных автором.

Результаты исследования позволяют сделать следующие выводы:

1. Самовольная постройка является особым объектом гражданских прав, относящимся к юридической категории «имущество».

Согласно проведенному исследованию, самовольная постройка, будучи материальным, обособленным в пространственных границах объектом, доступным для обладания, в силу того, что использование или распоряжение самовольной постройкой законодательно запрещено и права на нее не могут участвовать в гражданском обороте, не способна служить удовлетворению потребностей субъектов гражданских правоотношений. В результате субъекты гражданских правоотношений, обладающие правами и обязанностями в отношении самовольной постройки (лицо, осуществившее самовольную постройку, а в некоторых случаях фактический владелец самовольной постройки, который одновременно обладает правами на земельный участок, в пределах которого такая постройка осуществлена), не могут их отчуждать третьим лицам в порядке, отличном от универсального правопреемства.

2. Определен временной период возможного распространения правового

режима самовольной постройки на объект недвижимого имущества. Его начало обусловлено завершением работ по сооружению фундамента вновь создаваемой постройки, или же моментом возникновения ранее не существовавшего объекта недвижимости в результате самовольной реконструкции. Прекращение действия правового режима самовольной постройки происходит вследствие его утраты ввиду сноса объекта недвижимости, или же ввиду его трансформации в правовой режим законно существующей вещи в случае приобретения права собственности на самовольную постройку.

3. На основании исследования исторического опыта правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства установлена зависимость между наличием множественности форм собственности на земельные участки и последствиями рассматриваемых самовольных действий. В условиях плюрализма форм собственности на землю приращение имущества собственника земельного участка, на котором возведено недвижимое имущество, является основным последствием создания самовольной постройки. Отечественное законодательство, посвященное последствиям осуществления самовольного строительства, в настоящий момент находится на переходном этапе. Результатом развития отечественного законодательства должно стать установление приращения имущества собственника земельного участка, на котором создан спорный объект, в качестве основного последствия самовольного строительства в том случае, если постройка может быть легализована.

4. Объект недвижимого имущества создан или возведен на земельном участке, предоставленном застройщику в установленном порядке, если согласие правообладателя земельного участка на его создание выражено посредством совершения конклюдентных действий, способствующих возведению, сохранению этого объекта или же закреплено в договоре. При этом, подобное согласие публично-правового образования как частного правообладателя земельного участка может быть выражено надлежащим образом лишь в договоре с застройщиком при условии соблюдения установленной законодателем процедуры предоставления публичных земельных участков для целей строительства.

Отсутствие такого согласия является основанием для признания объекта недвижимого имущества, созданного на непринадлежащем застройщику земельном участке, самовольной постройкой.

5. Предоставляя согласие на создание третьим лицом объекта недвижимости на своем земельном участке (в случае распределения прав собственности на вновь созданную недвижимую вещь в пользу застройщика) собственник соглашается одновременно и с ограничением своих прав в отношении определенной части своего земельного участка, занимаемого этим объектом недвижимости. В соответствии с этим, если в результате самовольной реконструкции границы занимаемого земельного участка не изменились, частноправовое основание для признания такого объекта самовольной постройкой отсутствует. Вместе с тем, он может быть признан самовольным по иным закрепленным в п. 1 ст. 222 ГК РФ основаниям.

6. Само по себе признание объекта недвижимости самовольной постройкой не преддрекает наступление такого негативного последствия, как снос объекта. Распространение правового режима самовольной постройки является, в том числе, предпосылкой для узаконения спорного объекта посредством конститутивной или исполнительной легализации.

Обосновано, что признание постройки самовольной по такому основанию, как отсутствие требуемых согласований и разрешений, может быть направлено на защиту прав и имущественных интересов застройщика. Если уполномоченный орган неправомерно отказывает в выдаче указанных документов, то распространение на созданный объект недвижимости правового режима самовольной постройки предоставляет возможность осуществить его легализацию посредством признания на него права собственности.

7. Нецелевое использование правомерно возведенного объекта недвижимого имущества не является обособленным основанием для распространения на него правового режима самовольной постройки. Негативные последствия нецелевого использования правомерно возведенного объекта недвижимости обусловлены исключительно нарушениями в эксплуатации такого

объекта, а не его характеристиками. Применение таких правовых последствий признания самовольной постройкой, как снос, приведение в соответствие или признание права собственности в судебном порядке, не является надлежащим способом устранения нарушения прав неопределенного круга лиц, возникшего вследствие нецелевой эксплуатации правомерно возведенного объекта недвижимости.

8. Обоснована нецелесообразность возложения бремени сноса на лицо, которое не осуществляло самовольную постройку, но является фактическим владельцем объекта самовольного строительства, расположенного на земельном участке третьего лица. Сделка, совершенная между ним и самовольным застройщиком, ничтожна в части распоряжения объектом самовольного строительства.

Сделан вывод, что надлежащим субъектом, на которого возлагается бремя сноса, является лицо, совершившее такое виновное действие, как осуществление самовольной постройки, а при отсутствии сведений о нем, собственник земельного участка, на котором такая постройка возведена или создана, поскольку он несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

9. Среди способов узаконивания объекта самовольного строительства предлагается выделять конститутивную и исполнительную легализацию. В случае конститутивной легализации самовольность постройки устраняется путем вынесения судебного или административного решения, которое одновременно является основанием возникновения права собственности на постройку, при этом сама постройка остается в неизменном состоянии. В случае исполнительной легализации самовольность постройки утрачивается посредством реконструкции, в процессе которой характеристики объекта приводятся в соответствие с требованиями действующего законодательства, а право собственности приобретается в порядке, предусмотренном для законно созданного объекта недвижимости.

Правом легализовать самовольную постройку должны быть наделены субъекты, которым земельный участок (независимо от формы собственности)

предоставлен на соответствующем вещном или обязательственном праве в целях создания определенного объекта недвижимости.

10. Следует ограничивать способы легализации объекта самовольного строительства от такого способа приобретения права собственности, как приобретательная давность, с учетом различия задач, выполнение которых они обеспечивают. Нормы о самовольном строительстве направлены на устранение выявленного правонарушения, материальный эффект которого заключается в существовании спорного объекта недвижимости, характеристики которого не соответствуют установленным требованиям. В свою очередь, нормы о приобретательной давности, напротив, направлены на возвращение в гражданский оборот вещи, которая ранее из него выбыла не в силу своих дефектов, а в силу потери фактической связи между вещью и ее собственником.

В случае, когда объект недвижимости является самовольной постройкой исключительно по такому основанию, как отсутствие требуемых разрешений, надлежащим способом легализации такого объекта является признание на него права собственности в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 222 ГК РФ, а не обращение к институту приобретательной давности.

С учетом вышеуказанного также сформулированы следующие рекомендации по совершенствованию действующего законодательства:

1. Изложить абз. 1 п. 3 ст. 222 ГК РФ следующим образом: «3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, или же за создавшим ее лицом, которому земельный участок предоставлен во временное владение и пользование для целей строительства, при одновременном соблюдении следующих условий:».

2. Изложить абз. 2 п. 3.2 ст. 222 ГК РФ в следующей редакции: «Лицо, во временное владение и пользование которому в целях строительства предоставлен земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка,

приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в случае выполнения им требования о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, если это не противоречит закону или договору».

Список использованных источников и литературы

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 06.10.2022.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 08.08.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 31.10.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 26.10.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. ред. от 08.08.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
7. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 12. – Ст. 1383.
8. Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2021. – № 15 (Часть I). – Ст. 2446.
9. Федеральный закон от 02.08.2019 № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные

акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2019. – № 31. – Ст. 4442.

10. Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2018. – № 32 (часть II). – Ст. 5133.

11. Федеральный закон от 03.08.2018 № 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 (часть II). – Ст. 5132.

12. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

13. Федеральный закон от 13.07.2015 № 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 (часть I). – Ст. 4384.

14. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 1. – Ст. 5.

15. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» // Собрание законодательства РФ. – 2008. – № 30 (ч. 1). – Ст. 3579.

16. Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «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.

17. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 17.

18. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 26. – Ст. 2519.

19. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4148

20. Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 47. – Ст. 4473.

21. Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3302.

22. Указ Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» // Собрание законодательства РФ. – 2024. – № 20. – Ст. 2584.

23. Приказ Минстроя России от 03.06.2022 № 446/пр (ред. от 02.09.2022) «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 30.06.2022.

24. Приказ Минстроя России от 26.04.2022 № 326/пр (ред. от 21.09.2023) «Об утверждении Порядка осуществления контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов Российской Федерации законодательства о градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования)» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 09.06.2022.

25. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об

утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 16.12.2020.

26. Постановление Правительства Москвы от 21.12.2021 № 2152-ПП (ред. от 30.07.2024) «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области торговли, обслуживания и обеспечения комфортных и благоприятных условий проживания граждан в объектах жилого назначения» // Вестник Москвы. – 2021. – № 36.

27. Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 (ред. от 08.05.2024) «Градостроительный кодекс города Москвы» // Ведомости Московской городской Думы. – 2008. – № 8. – Ст. 123.

28. Конвенция о защите прав человека и основных свобод (Рим, 4 ноября 1950 г.) (с изменениями и дополнениями) (прекращено действие в отношении России с 16 марта 2022 года) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 2. – Ст. 163.

29. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утратил силу) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

30. Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 «О земельной реформе» (утратил силу) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. – № 26. – Ст. 327.

31. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (утратил силу) // Свод законов РСФСР. – Т. 3. – С. 7.

32. Гражданский кодекс РСФСР 1964 года (утратил силу) // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407.

33. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года (утратил силу) // Собрание узаконений РСФСР. – 1922. – № 71. – Ст. 904.

34. Постановление Совмина РСФСР от 25.09.1985 № 415 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в

РСФСР» (утратило силу) // Свод законов РСФСР. – Т. 3. – С. 92.

35. Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 01.12.1977 «Об ответственности за самовольное возведение гражданами хозяйственных и бытовых строений и сооружений» (прекратил действие) // Ведомости ВС РСФСР. – 1977. – № 49. – Ст. 1167.

36. Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 01.02.1949 «О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» (прекратил действие) // Ведомости ВС СССР. – 1949. – № 8.

37. Постановление Совмина СССР от 26.08.1948 № 3211 «О порядке применения Указа Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» (утратило силу) // СП СССР. 1948. – № 5. – Ст. 62.

38. Постановление СНК РСФСР от 22.05.1940 № 390 (ред. от 23.07.1993) «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» (утратило силу) // Свод законов РСФСР. – 1940. – Т. 4. – С. 115.

39. Постановление ВЦИК от 22.11.1926 «О введении в действие Уголовного Кодекса Р.С.Ф.С.Р. редакции 1926 года» (вместе с «Уголовным Кодексом Р.С.Ф.С.Р.») (утратило силу) // СУ РСФСР. – 1926. – № 80. – Ст. 600.

40. Постановление ВЦИК от 01.06.1922 «О введении в действие Уголовного Кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с «Уголовным Кодексом Р.С.Ф.С.Р.») (утратило силу) // СУ РСФСР. – 1922. – № 15. – Ст. 153.

41. Декрет СНК РСФСР от 08.08.1921 «О предоставлении кооперативным объединениям и отдельным гражданам права застройки городских участков» (утратил силу) // СУ РСФСР. – 1921. – № 60. – Ст. 408.

42. Декрет ВЦИК от 20.08.1918 «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» (утратил силу) // СУ РСФСР. – 1918. – № 62. – Ст. 674.

43. Декрет СНК РСФСР от 14.12.1917 «О запрещении сделок с недвижимостью» (утратил силу) // СУ РСФСР. – 1917. – № 10. – Ст. 154.

44. Декрет о земле (принят II Всероссийским съездом Советов 27.10.1917) (утратил силу) // СУ РСФСР. – 1917. – № 1. – Ст. 3.

Диссертации, авторефераты диссертаций

45. Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – СПб., 2005. – 24 с.

46. Беленькая А.Я. Проблемы квалификации права на объект строительства: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Краснодар, 2004. – 219 с.

47. Бетхер В.А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Омск, 2016. – 280 с.

48. Бобылева Ю.А. Судебное рассмотрение и разрешение споров, связанных с самовольной постройкой: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Краснодар, 2012. – 199 с.

49. Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Уфа, 2007. – 198 с.

50. Гумилевская О.В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Краснодар, 2008. – 221 с.

51. Иваненко А.В. Теоретические и практические аспекты понимания и легализации самовольной постройки: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Волгоград, 2013. – 196 с.

52. Кондратенко З.К. Гражданско-правовой механизм приобретения права частной собственности на объекты незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Казань, 2014. – 23 с.

53. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... доктора юрид. наук: 12.00.03. – Томск, 2004. – 432 с.

54. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав в законодательстве России: дис... доктора юрид. наук: 12.00.03. – Ростов-на-Дону, 2002. – 537 с.

55. Пхалагов Т.С. Гражданско-правовой режим объектов капитального

строительства: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Волгоград, 2012. – 199 с.

56. Савина А.В. Правовой режим самовольной постройки: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Самара, 2010. – 195 с.

57. Селиванов В.В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – М., 2012. – 25 с.

58. Шишканов П.А. Самовольное строительство и его правовые последствия: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – М., 2012. – 23 с.

Монографии, комментарии, учебные пособия

59. Абдулвагапова Р.Р. Публично-правовые образования как субъекты гражданского права и участники обязательственных правоотношений: монография / Р.Р. Абдулвагапова. – Казань: Познание, 2008. – 80 с

60. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву / М.М. Агарков. – М.: Юриздат, 1940. – 192 с.

61. Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: учебник для вузов / В.А. Алексеев. – 3-е изд., испр. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2023 – 601 с.

62. Андреев Ю.Н. Механизм гражданско-правовой защиты: монография / Ю.Н. Андреев. – М.: Норма: Инфра-М, 2022. – 464 с.

63. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости / Р.С. Бевзенко – М.: М-Логос, 2017. – 80 с.

64. Белова Т.В. Защита права собственности на недвижимое имущество в цивилистической парадигме: монография / Т.В. Белова; отв. ред. д. ю. н., проф. А.Н. Левушкин. – М.: Юстицинформ, 2023. – 180 с.

65. Белова Т.В. Правовой режим самовольной постройки в системе вещного права: монография / Т.В. Белова; отв. ред. д. ю. н., проф. А. Н. Левушкин. – М.: Юстицинформ, 2024. – 278 с.

66. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права / М.Ф. Владимирский-Буданов. – М.: Издательский дом «Территория будущего», 2005. –

800 с.

67. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». – 4-е изд. / О.С. Иоффе. – М.: Статут, 2020. – 782 с.

68. Гражданский кодекс Российской Федерации. Недвижимые и движимые вещи. Ценные бумаги. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана частной жизни. Постатейный комментарий к главам 6 - 8 / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2016. – 208 с.

69. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2018. – Т. 2. – 560 с.

70. Гражданское право: учебник в 3 т. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2020. – 1040 с.

71. Гражданское право: учебник в 4 т. Т. I: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2019. – 576 с.

72. Гражданское право: учебник в 4 т. Т. I: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2023. – 624 с.

73. Дигесты Юстиниана / пер. с латинского; отв. ре. Л.Л. Кофанов. – Т. II. 2-е изд., испр. – М.: Статут, 2008. – 622 с.

74. Законодательство Екатерины II. В 2-х томах. Т. 2 / Клеандрова В.М., Кутьина Г.А., Новицкая Т.Е., Ноятов С.Л., и др.; Отв. ред.: Новицкая Т.Е., Чистяков О.И. – М.: Юрид. лит., 2001. – 984 с.

75. Институции Гая = *Gai Institutionum commentarii quattuor*: текст, пер. с лат., коммент. / под общ. ред. проф. Д.В. Дождева. – М.: Статут, 2020. – 384 с.

76. Карнушин В.Е. Беститульное владение и его защита / В.Е. Карнушин. – М.: Статут, 2015. – 176 с.

77. Кассо Л.А. Здания на чужой земле / Л.А. Кассо. – М.: И.К. Голубева под фирмою «Правоведение», 1905. – 48 с.

78. Кассо Л.А. Русское поземельное право / Л.А. Кассо. – М.: кн. маг. И.К. Голубева, п/ф «Правоведение», 1906. – 260 с.

79. Ключевский В.О. Сочинения. В 9 т. Т. 1: Курс русской истории. Ч. 1 / Под ред. В.Л. Янина. – М.: Мысль, 1987. – 430 с.
80. Лысенко А.Н. Имущество в гражданском праве России / А.Н. Лысенко. – М.: Деловой двор, 2010. – 200 с.
81. Маслов В.Ф. Право личной собственности на жилой дом в городе и рабочем поселке / Маслов В.Ф. – М.: Госюриздат, 1954. – 96 с.
82. Мейер Д.И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер. 4-е изд., испр. и доп. – М.: Статут, 2021. – 846 с.
83. Мовчановский Б.Ф. Право застройки: Практический комментарий к ст. ст. 71-84-в Гражд. кодекса / Б.Ф. Мовчановский – М.: Изд-во Нар. ком. внутр. дел РСФСР, 1929. – 200 с.
84. Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1 - 16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации / А.В. Асосков, В.В. Байбак, Р.С. Бевзенко и др.; отв. ред. А.Г. Карапетов. – М.: М-Логос, 2020. – 1469 с.
85. Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография / В.А. Петрушкин; науч. ред. В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2014. – 285 с.
86. Победоносцев К.П. Курс гражданского права: В трех томах. Том 1 / Под ред. и с предисловием В.А. Томсинова. – М.: Издательство «Зерцало», 2013. – 768 с.
87. Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. – М.: Проспект, 2012. – 248 с.
88. Правда русская. Комментарии. Т. 2 / Сост.: Александров Б.В., Гейман В.Г., Кочин Г.Е., Лавров Н.Ф., Романов Б.А.; Под ред.: Греков Б.Д. – М., Л.: Изд-во АН СССР, 1947. – 862 с.
89. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. – М.: Статут, 2008. – 731 с.
90. Резников Е.В. Самовольная постройка: вопросы теории и судебной практики: научно-практическое пособие по применению гражданского,

гражданско-процессуального и административного законодательства по вопросам, связанным с объектами самовольного строительства / Е. В. Резников. – Волгоград: Волгоградский филиал ФГБОУ ВПО РАНХиГС, 2013. – 100 с.

91. Римское частное право: учебник для вузов / И.Б. Новицкий и др.; отв. ред. И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский. – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 607 с.

92. Саватье Р. Теория обязательств: юридический и экономический очерк / Р. Саватье; пер. с фр. и вступ. ст. Р.О. Халфиной. – М.: Прогресс, 1972. – 440 с.

93. Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153-208 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. – М.: М-Логос, – 2018. – 1264 с.

94. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте : учеб.-практ. пособие / О.Ю. Скворцов. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 349 с.

95. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учебное пособие для вузов / К.И. Скловский. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2023. – 1016 с.

96. Советское гражданское право: В 2 т.: Учеб. для студентов юридических ин-тов и фак. / Под ред. О.А. Красавчикова. – М., 1968. – Т. 1. – 180 с.

97. Судебники XV - XVI веков / репринт; подгот. текстов Р.Б. Мюллер, Л.В. Черепнина; коммент. А.И. Копанева, Б.А. Романова, Л.В. Черепнина; под общ. ред. Б.Д. Грекова. – СПб.: Наука, 2015. – 630 с.

98. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2017. – 560 с.

99. Толчеев Н.К. Подготовка гражданских дел к разбирательству в судах общей юрисдикции: практическое пособие / Н.К. Толчеев, Б.А. Горохов, А.Ф. Ефимов; под редакцией Н.К. Толчеева. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2011. – 464 с.

100. Трубецкой Е.Н. Энциклопедия права / Е.Н. Трубецкой. – СПб.: Юрид. ин-т, 1998. – 183 с.

101. Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении / Р.О. Халфина. – М.: Юрид. лит., 1974. – 351 с.

102. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. В 2 томах. Т.

1. Общая часть / Г.Ф. Шершеневич. – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 148 с.

103. Юридический справочник застройщика, 7-я редакция / под ред. Д.С. Некрестьянова. – СПб, 2023. – 411 с.

Научные статьи

104. Алексеев В.А. Определение объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи / В.А. Алексеев // Гражданское право. – 2018. – № 3. – С. 25-28.

105. Алексеев С.С. Об объекте права и правоотношения / С.С. Алексеев // Вопросы общей теории советского права: Сборник статей. – М.: Госюриздат, 1960. – С. 284-308.

106. Аликумова Г.Ю. Некоторые проблемы квалификации объектов гражданских прав / Г.Ю. Аликумова // Общество и право. – 2009. – № 5. – С. 126-130.

107. Бакулин А.Ф., Петухова А.В. О негативной природе требования о сносе самовольной постройки / А.Ф. Бакулин, А.В. Петухова // Российский юридический журнал. – 2011. – № 6. – С. 122-133.

108. Баскакова И.В. Давность владения как исключительное основание для признания права собственности на самовольную постройку // Бюллетень нотариальной практики. – 2015. – № 4. – С. 2-7.

109. Башарин А.В., Стрембелев С.В. Значение документации по планировке территории при выдаче разрешения на строительство и легализации самовольных построек / А.В. Башарин, С.В. Стрембелев // Закон. – 2021. – № 10. – С. 135-148.

110. Бевзенко Р.С. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество: комментарий к ст. 219 ГК РФ / Р.С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2019. – № 3. – С. 137-153.

111. Бевзенко Р.С. «Горизонтальное разделение» земельного участка. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 16.01.2018 № 305-ЭС17-14514 / Р.С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2018. – № 4. – С. 4-9.

112. Бевзенко Р.С. О целесообразности и желательности введения права застройки в российское право / Р.С. Бевзенко // Закон. – 2016. – № 6. – С. 53-57.

113. Бевзенко Р.С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем / Р.С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2020. – №2. – С. 60-123.

114. Белов В.А. Объект субъективного гражданского права, объект гражданского правоотношения и объект гражданского оборота: содержание и соотношение понятий / В.А. Белов // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. – М.: Статут, 2007. – С. 6-77.

115. Брауде И.Л. К вопросу об объекте правоотношения по советскому гражданскому праву / И.Л. Брауде // Советское государство и право. – 1951. – № 3. – С. 56-58.

116. Воронцова А.А. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в системе оснований прекращения прав на землю / А.А. Воронцова // Экологическое право. – 2022. – № 4. – С. 19-24.

117. Герценштейн О.В. Безопасность самовольной постройки как одно из условий признания права собственности на нее / О.В. Герценштейн // Государственная власть и местное самоуправление. – 2009. – № 7. – С. 21-30.

118. Глеба О.В. Признание объекта самовольной постройкой: проблемы правоприменительной практики / О.В. Глеба // Актуальные проблемы российского права. – 2021. – № 5. – С. 63-69.

119. Голубева Л.А., Черноков А.Э. Судебная практика как источник и форма права / Л.А. Голубева, А.Э. Черноков // Журнал правовых и экономических исследований. – 2022. – № 3. – С. 51-55.

120. Grimm Д.Д. К учению об объектах прав / Д.Д. Гримм // Вестник гражданского права. – 2007. – № 1. – С. 197-239.

121. Гуцу К.Г. История формирования норм о самовольном строительстве в свете внесения изменений в Гражданский кодекс РФ / К.Г. Гуцу // Закон. – 2012. – № 8. – С. 139-146.

122. Долинская В.В. Проблемы гражданского оборота / В.В. Долинская //

Законы России: опыт, анализ, практика. – 2019. – № 6. – С. 3-8.

123. Ершов О.Г. Не завершённый строительством объект: новый взгляд на старую проблему / О.Г. Ершов // Цивилист. – 2012. – № 2. – С. 19-25.

124. Ершов О.Г., Бетхер В.А. К вопросу о правовой природе самовольной постройки / О.Г. Ершов, В.А. Бетхер // Право и экономика. – 2015. – № 4. – С. 37-41.

125. Закупень Т.В. Проблемы реализации прав обманутых дольщиков при осуществлении многоэтажного жилищного строительства / Т.В. Закупень // Вестник арбитражной практики. – 2017. – № 6. – С. 41 - 49.

126. Захаркина А.В. «Гражданский оборот» как фундаментальная цивилистическая категория / А.В. Захаркина // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2017. – № 3. – С. 323-333.

127. Захарова О.Н., Епифанцева Т.Ю. Приобретательная давность: новые подходы / О.Н. Захарова, Т.Ю. Епифанцева // Хозяйство и право. – 2024. – № 6. – С. 3-13.

128. Иванов А., Бочаров М., Суханов Е., Завьялов А., Рыбалов А., Землякова Г., Поветкина Е., Церковников М., Жаркова О., Некрестьянов Д., Бевзенко Р. Новая жизнь публичных сервитутов // Закон. – 2018. – № 10. – С. 17-37.

129. Карпов И.В. Проблемы квалификации самовольных построек в современном российском праве / И.В. Карпов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2024. – № 5. – С. 82-99.

130. Ким С.Г. Сравнительно-правовое исследование конфликта прав на здание и на земельный участок // Опыты цивилистического исследования: сборник статей / рук. авт. колл. и отв. ред.: А.М. Ширвиндт, Н.Б. Щербаков. – М.: Статут, 2021. – Вып. 4. – С. 78-125.

131. Кондратенко З.К. Приобретение права частной собственности на самовольный объект незавершённого строительства: вопросы теории и судебной практики / З.К. Кондратенко // Юридический мир. – 2016. – № 3. – С. 60-64.

132. Крылова Е.Б. Природа гражданской правосубъектности публично-правовых образований // Юридический мир. – 2010. – № 4. – С. 54-58.

133. Лебедева К.Ю. Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации по вопросу применения положений пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации // Экономическое правосудие в Уральском округе. – 2018. – № 2. – С. 60-71.

134. Лескова Ю.Г., Кобылинский Н.Д. Самовольная постройка в системе объектов гражданских правоотношений / Ю.Г. Лескова, Н.Д. Кобылинский // Власть Закона. – 2016. – № 2. – С. 31-35.

135. Макаров О.В. Гражданско-правовой режим строительной деятельности и судебная практика о признании права собственности на самовольную постройку / О.В. Макаров // Юридический мир. – 2013. – № 5. – С. 51-54.

136. Мантул Г.А. Генезис института собственности на Руси / Г.А. Мантул // Философия права. – 2014. – № 3. – С. 49-52.

137. Мартынов А.С. Проблемы правового регулирования категорий «целевое назначение» и «разрешенное использование» // Сибирский юридический вестник. – 2012. – № 3. – С. 48-54.

138. Микрюков В.А. Пробелы и аналогии в правовом регулировании безвозмездного пользования имуществом // Вестник арбитражной практики. – 2023. – № 1. – С. 3-11.

139. Мухаметзянова Л.М. Роль судебной практики в формировании и развитии института самовольной постройки (историко-правовой анализ) / Л.М. Мухаметзянова // Арбитражный и гражданский процесс. – 2015. – № 11. – С. 59-63.

140. Мышьяков С.В. Право застройки - особенности гражданско-правового института: есть ли будущее у суперфиция в российском гражданском праве / С.В. Мышьяков // Юрист. – 2022. – № 6. – С. 42-48.

141. Наумова О. Самовольное строительство и реконструкция объектов капитального строительства / О. Наумова // Жилищное право. – 2019. – № 2. – С. 49-76.

142. Некрестьянов Д.С. Самовольные постройки в судебной практике // Вестник Арбитражного суда Московского округа. – 2018. – № 4. – С. 29-39.

143. Петрищев В.С., Подмаркова А.С. Очередная реформа норм о самовольном строительстве: оценка новелл / В.С. Петрищев, А.С. Подмаркова // Закон. – 2019. – № 2. – С. 56-69.

144. Петухова А.В. Давность владения как способ приобретения права собственности на самовольную постройку / А.В. Петухова // Юрист. – 2012. – № 12. – С. 24-29.

145. Пирожкова И.Г. Нормативное регулирование культового строительства в Российской империи // Вестник ТГУ. – 2010. – № 1. – С.298-305.

146. Пирожкова И.Г. Система источников нормативно-правового регулирования градостроительства в Российской империи / И.Г. Пирожкова // Вестник ТГУ. – 2009. – № 11. – С. 406-412.

147. Покровский С.С. Субсидиарная ответственность: проблемы правового регулирования и правоприменения // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2015. – № 7. – С. 98-129.

148. Потапенко Н.С. Способы защиты права собственности на недвижимую вещь / Н.С. Потапенко // Российская юстиция. – 2010. – № 5. – С. 14-17.

149. Преснецова Т.Г. Отдельные вопросы судебной практики по спорам о правах на самовольную постройку / Т.Г. Преснецова // Арбитражные споры. – 2024. – № 1. – С. 3-40.

150. Савельев А.И. Гражданско-правовые аспекты регулирования оборота данных в условиях попыток формирования цифровой экономики / А.И. Савельев // Вестник гражданского права. – 2020. – № 1. – С. 60-92.

151. Сайфуллина Р. Регистрация права на самовольные постройки / Р. Сайфуллина // Жилищное право. – 2012. – № 6. – С. 61 - 68.

152. Селифонова С.Ю. Ответственность за самовольное строительство: признание права собственности или снос? / С.Ю. Селифонова // Адвокат. – 2010. – № 3. – С. 47-52.

153. Сеницын С.А. Некоторые общие особенности развития категории «недвижимость» в российском гражданском праве / С.А. Сеницын // Гражданское право. – 2023. – № 2. – С. 30-34.

154. Скловский К.И., Костко В.С. О понятии вещи. Деньги. Недвижимость / К.И. Скловский, В.С. Костко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2018. – № 7. – С. 115-143.

155. Смирнова Е.А. Основные этапы формирования земельных отношений в России / Е.А. Смирнова // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2016. – № 6-4. – С. 158-162.

156. Степанов С.А. Судебное нормотворчество, его формы и место в механизме правового регулирования / С.А. Степанов // Российское право: образование, практика, наука. – 2018. – № 6. – С. 50-57.

157. Суханов Е.А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав / Е.А. Суханов // Журнал российского права. – 2021. – № 1. – С. 16-22.

158. Трубников П. Последствия самовольной постройки дома / П. Трубников // Советская юстиция. – 1965. – № 11. – С. 17-19.

159. Федчун А.В. Самовольная постройка - правонарушение или скрытый актив при наследовании? / А.В. Федчун // Наследственное право. – 2022. – № 1. – С. 5-7.

160. Черепнин Л. Основные этапы развития феодальной собственности на Руси (до XVII века) / Л. Черепнин // Вопросы истории. – 1953. – № 4. – С. 38-63.

161. Яковлев В.Ф. О понятии правовой ответственности / В.Ф. Яковлев // Журнал российского права. – 2014. – № 1. – С. 5-7.

162. Яхонтов Р.Н. Соотношение объекта права и объекта правоотношения в гражданском праве / Р.Н. Яхонтов // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. – 2022. – № 1. – С. 82-88.

Судебная практика

163. Постановление Конституционного Суда РФ от 11.06.2024 № 29-П «По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 6 и пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина И.А. Ермака» // Собрание законодательства РФ. – 2024. – № 26. – Ст. 3743.

164. Определение Конституционного Суда РФ от 09.06.2022 № 1454-О «Об

отказе в принятии к рассмотрению жалобы гаражно-строительного кооператива № 1 на нарушение его конституционных прав частью 13 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 19 Закона города Москвы «О Правительстве Москвы» // СПС «КонсультантПлюс».

165. Постановление Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова» // Собрание законодательства РФ. – 2020. – № 49. – Ст. 8028.

166. Определение Конституционного Суда РФ от 29.05.2018 № 1175-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Андреевой Любови Михайловны, Володовой Татьяны Васильевны и других на нарушение их конституционных прав пунктами 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

167. Определение Конституционного Суда РФ от 27.09.2016 № 1748-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс»

168. Определение Конституционного Суда РФ от 26.04.2016 № 910-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Деменко Марины Владимировны на нарушение ее конституционных прав пунктами 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

169. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 № 147-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью "БИС" на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

170. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 № 595-О-П «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда

РФ. – 2007. – № 6.

171. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2024. – № 1.

172. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 8.

173. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2012. – № 7.

174. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. – 2012. – № 1.

175. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2010. – № 7.

176. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) // Бюллетень ВС РФ. – 2023. – № 2.

177. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020) // СПС «КонсультантПлюс».

178. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) (ред. от 26.12.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2019. – № 5-6.

179. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016) // Бюллетень

Верховного Суда РФ. – 2017. – № 3–4.

180. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

181. Постановление Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 № 17630/12 по делу № А40-125218/09-77-763 // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 12.

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

183. Определение Верховного Суда РФ от 24.07.2023 № 305-ЭС23-11471 по делу № А40-80960/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

184. Определение Верховного Суда РФ от 12.01.2022 № 305-ЭС21-20512 по делу № А40-255826/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

185. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.12.2021 № 18-КГ21-145-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

186. Определение Верховного Суда РФ от 28.06.2021 № 307-ЭС20-22282 по делу № А56-129764/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

187. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17.12.2020 № 306-ЭС20-118 по делу № А57-26100/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

188. Определение Верховного Суда РФ от 30.12.2019 № 306-ЭС19-23752 по делу № А57-23624/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

189. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2019 № 48-АПА19-29 // СПС «КонсультантПлюс».

190. Определение Верховного Суда РФ от 17.05.2019 № 306-ЭС19-6028 по делу № А57-5095/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

191. Определение Верховного Суда РФ от 14.01.2019 № 304-ЭС18-22321 по

делу № А81-6166/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

192. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.09.2018 № 78-КГ18-49 // СПС «КонсультантПлюс».

193. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28.06.2018 по делу № 304-ЭС18-2938, А75-11726/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

194. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.03.2018 по делу № 308-ЭС17-18062, А63-12005/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

195. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.05.2018 № 18-КГ18-26 // СПС «КонсультантПлюс».

196. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12.12.2017 № 67-КГ17-22 // СПС «КонсультантПлюс».

197. Определение Верховного Суда РФ от 22.05.2017 № 305-ЭС17-4530 по делу № А41-9863/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

198. Определение Верховного Суда РФ от 28.03.2017 № 308-КГ16-20694 по делу № А61-52/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

199. Определение Верховного Суда РФ от 13.03.2017 № 303-КГ17-571 по делу № А51-4820/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

200. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10.01.2017 № 66-КГ16-13 // СПС «КонсультантПлюс».

201. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.10.2016 по делу № 305-ЭС16-8051, А40-30372/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

202. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.09.2016 по делу № 309-ЭС16-5381, А71-15106/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

203. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61 // СПС «КонсультантПлюс».

204. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного

Суда РФ от 19.07.2016 № 44-КГ16-8 // СПС «КонсультантПлюс».

205. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 10.03.2016 № 308-ЭС15-15458 по делу № А32-22681/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

206. Определение Верховного Суда РФ от 25.12.2015 № 305-ЭС15-13554 по делу № А41-33655/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

207. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 24-КГ15-6 // СПС «КонсультантПлюс».

208. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 13.05.2015 № 32-КГ15-3 // СПС «КонсультантПлюс».

209. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.01.2015 № 69-КГ14-10 // СПС «КонсультантПлюс».

210. Определение ВАС РФ от 16.12.2013 № ВАС-18479/13 по делу № А41-5174/13 // СПС «КонсультантПлюс».

211. Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2013 № 15-КГ13-4 // СПС «КонсультантПлюс».

212. Определение Верховного Суда РФ от 03.09.2013 № 18-КГ13-58 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 3

213. Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 1756/13 по делу № А35-765/2012 // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 12.

214. Постановление Президиума ВАС РФ от 09.07.2009 № 1034/09 по делу № А65-12664/2007-СГ3-15 // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11.

215. Определение Верховного Суда РФ от 15.08.2007 № 78-Г07-32 // СПС «КонсультантПлюс».

216. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 30.10.2023 № 08АП-9889/2023, 08АП-9942/2023 по делу № А70-4068/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

217. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.10.2023 № Ф06-21979/2022 по делу № А55-9782/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

218. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от

26.07.2023 по делу № 88-19495/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

219. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.06.2023 № Ф09-5814/20 по делу № А47-4323/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

220. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.05.2023 № Ф05-10385/2023 по делу № А40-16686/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

221. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26.05.2023 № Ф08-4884/2023 по делу № А32-40568/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

222. Решение Арбитражного суда Брянской области от 02.03.2023 по делу № А09-8650/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

223. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13.01.2023 № Ф02-5957/2022 по делу № А58-1135/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

224. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.06.2022 № Ф04-2975/2022 по делу № А03-12290/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

225. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.05.2022 № Ф05-11065/2022 по делу № А40-180314/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

226. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.05.2022 № Ф04-1696/2022 по делу № А46-16376/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

227. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.05.2022 № Ф09-2028/22 по делу № А76-28288/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

228. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.04.2022 № Ф05-911/2022 по делу № А40-251765/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

229. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.02.2022 № Ф09-10493/21 по делу № А76-3008/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

230. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2022 № 08АП-540/2021 по делу № А46-16376/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

231. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 11.08.2021 № Ф02-3287/2021 по делу № А10-4532/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

232. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.06.2021 № Ф05-8623/2021 по делу № А40-25010/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

233. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2021 № 10АП-5226/2021 по делу № А41-41151/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

234. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.03.2021 № Ф05-4726/2021 по делу № А41-77566/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

235. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2021 № 10АП-18814/2020 по делу № А41-44218/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

236. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24.12.2020 № Ф02-6316/2020 по делу № А33-12445/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

237. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2020 №10АП-13253/2020 по делу № А41-77566/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

238. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2020 № 07АП-6139/2020 по делу № А67-3560/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

239. Апелляционное определение Иркутского областного суда от 17.11.2020 по делу № 33-8146/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

240. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.11.2020 № Ф08-8284/2020 по делу № А32-26095/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

241. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.10.2020 № Ф04-4259/2020 по делу № А67-3949/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

242. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2020 № 17АП-11369/2019-ГК по делу № А60-38373/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

243. Например, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.02.2020 № Ф04-6939/2019 по делу № А03-23655/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

244. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.10.2019 № Ф03-4469/2019 по делу № А04-1556/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

245. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 02.08.2019 № Ф04-2942/2019 по делу № А67-11944/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

246. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.06.2019 № Ф05-6339/2019 по делу № А40-65987/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

247. Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2018 №12АП-3423/2018 по делу № А57-24615/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

248. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 22.08.2018 по делу № 33-8870/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

249. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2018 № 10АП-12690/2017 по делу № А41-108550/15 // СПС «КонсультантПлюс».

250. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.03.2018 № Ф04-687/2018 по делу № А46-7285/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

251. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 14.12.2017 № Ф06-10445/2016 по делу № А55-17763/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

252. Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2017 № 16АП-1968/2017 по делу № А15-1754/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

253. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.08.2017

№ Ф05-17246/2015 по делу № А40-120978/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

254. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.05.2017 № Ф04-1275/2017 по делу № А03-12764/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

255. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.03.2017 № Ф07-1268/2017 по делу № А56-91028/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

256. Апелляционное определение Липецкого областного суда от 08.06.2016 по делу № 33-1761/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

257. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.04.2016 № Ф06-5888/2016 по делу № А65-30956/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

258. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.08.2015 № Ф07-6554/2015 по делу № А05-7458/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

259. Апелляционное определение Московского областного суда от 13.05.2015 по делу № 33-8391/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

260. Решение Арбитражного суда Республики Северная Осетия - Алания от 17.07.2014 по делу № А61-1634/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

261. Информация о постановлении ЕСПЧ от 27.11.2007 по делу «Амер (Hamer) против Бельгии» (жалоба № 21861/03) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. – 2008. – № 5.

262. Постановление ЕСПЧ от 18.01.2007 «Дело «Булгакова (Bulgakova) против Российской Федерации» (жалоба № 69524/01) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. – 2007. – № 10.

263. Постановление ЕСПЧ от 30.11.2004 «Дело «Енерйылдыз (Oneryildiz) против Турции» (жалоба № 48939/99) // СПС «КонсультантПлюс».

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

265. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1962 № 13 «О судебной практике по делам о праве личной собственности на строения» // Бюллетень Верховного Суда СССР. – 1962. – № 5.

Иные документы

266. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11.

267. Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (в части уточнения положений о самовольных постройках)» [Электронный ресурс] URL: https://www.sozd.duma.gov.ru/bill/301924-7#bh_note (дата обращения: 24.04.2024).

268. СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 19.05.2022 № 389/пр) (ред. от 25.10.2023) // СПС «КонсультантПлюс».

269. СП 332.1325800.2017. Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 14.11.2017 № 1536/пр) (ред. от 28.12.2023) // СПС «КонсультантПлюс».

270. СП 251.1325800.2016. Свод правил. Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 17.08.2016 № 572/пр) (ред. от 28.12.2023) // СПС «КонсультантПлюс».

271. СП 44.13330.2011. Свод правил. Административные и бытовые здания. Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 782) (ред. от 07.12.2021) // СПС «КонсультантПлюс».

272. Разъяснение НКВД РСФСР № 89, Наркомюста РСФСР № 32 от 14.03.1929 «О правовом положении строений, возводимых частными лицами без надлежащего оформления» // Бюллетень НКВД РСФСР. – 1929. – № 12.

273. Письмо Минюста СССР от 05.05.1952 № П-49 «О жилых домах, построенных гражданами до 26 августа 1948 года по договорам застройки» // СПС «КонсультантПлюс».