

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

**М. В. Соколова,**

*аспирант кафедры гражданского права и процесса, Южно-Уральский государственный университет*

**Рассмотрена проблема правового режима самовольной постройки, ужесточения легитимации самовольной постройки, исследуется приобретение права собственности на самовольную постройку в историческом аспекте, обосновываются причины теоретических и практических проблем, связанных с институтом самовольной постройки.**

**Ключевые слова:** *самовольная постройка, недвижимое имущество, земельный участок, приобретение права собственности, правовой режим самовольной постройки.*

Одним из самых нестабильных институтов гражданского права с точки зрения законодательного регулирования является институт самовольной постройки. Данное обстоятельство объясняется тем, что с изменением экономических, социальных и политических факторов законодательное регулирование самовольного строительства меняется то в сторону ужесточения легитимации самовольных построек, то в сторону ее либерализации.

Речь идет о проблеме правового режима самовольной постройки и определения правовой природы данного объекта. В настоящее время данная тема приобрела особую актуальность в свете множества проблем теоретического и практического характера, связанных с приобретением права собственности на самовольную постройку.

Впервые самовольное строительство и его некоторые правовые аспекты нашли свое отражение в Постановлении СНК РСФСР от 22 мая 1940 г. № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках». Впоследствии положения о самовольной постройке были закреплены в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года.

Порядок легализации самовольной постройки в настоящее время закреплен в ст. 222 ГК РФ. Положения ст. 222 ГК РФ в редакции до 1 сентября 2006 г. привели к тому, что лица, осуществившие самовольное строительство, могли воспользоваться судебным признанием права собственности в обход административного порядка, что противоречило исключительному характеру ст. 222 ГК РФ.

В результате в 2006 году п. 3 ст. 222 ГК РФ был изменен. С 1 сентября 2006 г. право

собственности на самовольную постройку может быть признано только за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. По-видимому, изменение правового регулирования приобретения права собственности на самовольную постройку связано с попыткой реализовать принцип «единой судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов», закрепленный в пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ. Данный принцип можно рассматривать как основополагающую идею, по которой земельный участок является главной вещью, а расположенная на нем недвижимость его принадлежностью<sup>1</sup>.

В настоящее время возможность легализации самовольных построек крайне ограничена. Так, с учетом совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/20 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» право собственности на самовольную постройку может быть признано лишь за лицом, которое обращалось в уполномоченные органы за выдачей разрешения на строительство, но по независящим от него причинам разрешение выдано не было.

Однако в Концепции развития гражданского законодательства указывается на то, что снос самовольной постройки целесообразен только тогда, когда ее сохранение нарушает права или охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоро-

вью граждан, или когда постройка возведена на земельном участке, строительство на котором запрещено законом. Кроме того, в Концепции указано на необходимость расширения возможности для признания права собственности застройщика на самовольную постройку, возведенную на не принадлежащем ему земельном участке.

Новый подход законодателя связан с тем, что ужесточение легитимации самовольных построек не приводит к положительным результатам. Фактически самовольные постройки, если они не затрагивают частных интересов, не сносятся. Негативным последствием такого положения вещей является легальное уклонение от уплаты налога на имущество фактических владельцев самовольных построек. Кроме того, владельцы самовольных построек могут распоряжаться ими путем отчуждения земельного участка, на котором эта постройка возведена, по цене, включающей стоимость объекта самовольного строительства.

Представляется, что законодатель пытается установить баланс интересов общества и владельцев самовольных построек с учетом того, что самовольная постройка как объект недвижимого имущества аккумулирует значительные материальные вложения. Поэтому экономически снос данных построек нецелесообразен<sup>2</sup>.

При таких обстоятельствах анализ правовой природы, специфики и правового режима самовольной постройки будет способствовать выбору наиболее оптимального правового регулирования отношений по приобретению права собственности на самовольную постройку.

Особенность правового режима самовольной постройки в первую очередь связана с двойственностью ее природы. С одной стороны, самовольная постройка является правонарушением, которое состоит в нарушении норм земельного и градостроительного законодательства. С другой стороны, самовольная постройка является одним из условий или оснований приобретения права собственности в порядке п. 3 ст. 222 ГК РФ. Соответственно

категория «самовольная постройка» выступает в качестве условного понятия, являющегося элементом фактического состава, необходимого для приобретения права собственности.

С практической и теоретической точек зрения необходимо выяснить, относится ли самовольная постройка к недвижимому имуществу и к объектам гражданских прав в целом. Так, суды в своей практике исходят из того, что самовольная постройка не является объектом гражданских прав<sup>3</sup>.

На наш взгляд, самовольную постройку необходимо относить к недвижимому имуществу, в силу того, что в ст. 130 ГК РФ среди квалифицирующих признаков объекта недвижимого имущества государственная регистрация не упоминается. Кроме того, акт государственной регистрации не является фактом, изменяющим правовую природу явлений. Отнесение самовольной постройки к недвижимому имуществу, т.е. к разновидности вещей, приводит к выводу, что она является объектом гражданских прав.

Таким образом, правовое регулирование самовольной постройки должно изменяться с учетом того, что самовольная постройка относится к объектам гражданских прав с особым правовым режимом. Под правовым режимом самовольной постройки следует понимать совокупность гражданско-правовых норм, регулирующих содержание прав и обязанностей лица, осуществившего самовольную постройку, до момента возникновения права собственности на нее, условия и порядок приобретения права собственности на самовольную постройку, а также осуществление расчетов между собственником и лицом, создавшим самовольную постройку.

<sup>1</sup> Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006. С. 54.

<sup>2</sup> Савина А. В. Правовой режим самовольной постройки: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 120.

<sup>3</sup> См.: определение ВАС РФ от 8 июня 2009 г. № ВАС-6731/09 по делу № А76-25766/2007-4-677/150 постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 23 августа 2010 г. по делу № А46-21878/2009.