

Пасынкова Елена Михайловна, магистрант 2 курса, факультет «Институт Философии и права», кафедра конституционного права, муниципального права, конституционного судебного процесса и государственного муниципального управления. Новосибирский национальный исследовательский государственный университет. Российская Федерация, г. Новосибирск

Хубулов Данил Давидович, магистрант 2 курса, Сибирский институт управления – филиал РАНХиГС, г. Новосибирск

УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

Аннотация: В статье проводится анализ условий и порядка признания права собственности на самовольную постройку. Рассматриваются вопросы, посвященные гражданско-правовым способам защиты самовольной постройки. Сделаны общие выводы, резюмирующие итоги проведенного исследования.

Ключевые слова: самовольная постройка, самовольное строительство, недвижимость, право собственности, признание права собственности.

Annotation: The article analyzes the conditions and procedure for recognizing the ownership of an unauthorized building. The issues of civil law methods of protection of unauthorized construction are considered. General conclusions summarizing the results of the study are made.

Keywords: unauthorized construction, unauthorized construction, real estate, ownership, recognition of ownership.

Самовольная постройка имеет двойственную правовую природу. С одной стороны ее можно рассматривать в качестве правонарушения, поскольку самовольное строительство подразумевает под собой нарушение норм

земельного законодательства либо нарушение градостроительных норм и правил. С другой стороны самовольная постройка способна выступать в качестве одного из способов приобретения права собственности.

Государство исполняет роль гаранта поддержания баланса как публичных прав и законных интересов, так и частных прав и законных интересов. Руководствуясь этим мотивом, законодатель регламентирует существование и функционирование механизма признания права собственности на самовольную постройку при соблюдении определенных условий.

Ряд ученых отмечают, что порядок признания права собственности на самовольную постройку изначально задумывался как некое исключение из общего правила. Предполагалось, что в большинстве случаев объекты самовольного строительства должны будут подлежать сносу [7, с. 1]. Тем не менее, на практике сложилась иная ситуация, и в результате п. 3 ст. 222 ГК РФ, который предусматривает возможность легализации самовольной постройки, применяется судами более часто, нежели п. 2 указанной статьи, согласно которому судьба самовольной постройки решается путем ее сноса [3, с. 140].

Условия, при которых возможна легализация самовольной постройки, а также способы ее легализации законодатель закрепляет в ст. 222 Гражданского кодекса РФ [1]. Предусмотрено два таких способа: в судебном порядке и в ином установленном законом порядке.

Судебный порядок узаконивания самовольной постройки реализуется посредством предъявления иска о признании права собственности. Однако такой иск не должен использоваться для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости. Известный адвокат Н.Е. Фомина отмечает, что данный способ применяется в тех случаях, когда у лица отсутствовала возможность получить необходимые правоустанавливающие документы на вновь созданный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, которые регулируют отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель [6, с. 21].

Для признания за лицом права собственности на объект самовольного строительства, необходимо соблюдение определенных законом требований. Прежде всего, это требование к самому субъекту, а точнее к его правовому титулу по отношению к земельному участку, на котором расположена постройка. Земельный участок должен принадлежать лицу на основании одного из вещных прав: на праве собственности, либо на праве пожизненного наследуемого владения, либо на праве постоянного (бессрочного) пользования. Важно отметить, что данный перечень вещных прав является закрытым и не подлежит расширительному толкованию [4, с. 26].

Помимо обладания земельным участком на определенном законе вещном праве, необходимо одновременное соблюдение указанных в законе условий.

1. Лицо, осуществившее постройку, должно обладать правом на осуществление строительства на определенном земельном участке.

2. На день обращения лица в суд с соответствующим иском объект строительства должен соответствовать установленным законом требованиям, а именно правилам планировки, застройки и землепользования, отвечать требованиям, установленным в иных нормативных документах.

3. Сохранение постройки не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц, например, соседних землепользователей, и не должно создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Помимо всего прочего необходимо отметить, что признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке также может пониматься как исключительный способ защиты права. Такой способ может применяться в случае, если обратившееся в суд лицо по какой-либо независимой от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

Важно отметить, что судебный порядок легализации самовольной

постройки изначально задумывался как исключение из общего правила [5, с. 156]. Однако как показывает практика, такой порядок применяется чаще, чем иной установленный законом порядок. Это объясняется тем, что закрепив в ст.222 ГК РФ иной установленный законом порядок законодатель не сделал ссылки на закон, который регулировал бы данную процедуру. Также отсутствует в законах и сам механизм, регламентирующий порядок легализации объектов самовольного строительства, отличный от судебного. В этой связи у лиц, осуществивших постройку, фактически отсутствует альтернатива в выборе, и по существу, они могут воспользоваться лишь одним способом признания права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости, а именно судебным.

Второй способ признания права на самовольную постройку – иной установленный законом порядок. Однако, как уже отмечалось выше, законодатель не дает ответа на то, что понимать под таким внесудебным порядком, и какая у него процедура. По этой причине в юридической литературе некоторые ученые высказали мнение о том, что под внесудебным порядком признания права собственности на объект самовольного строительства следует понимать реализацию предоставленной гражданам возможности зарегистрировать право собственности на некоторые объекты недвижимого имущества в упрощенном порядке. Такая процедура иначе также известна, как дачная амнистия.

В рамках дачной амнистии у граждан, которые обладают земельными участками на основании какого-либо вещного права, появилось право зарегистрировать право собственности на когда-либо созданные ими объекты недвижимости на своих дачных участках в упрощенном порядке – путем предоставления документа, подтверждающего титул на соответствующий земельный участок.

Некоторые авторы отмечают, что при дачной амнистии ввиду отсутствия проверки регистрирующим органом факта самовольности постройки по причине отсутствия у него таких полномочий, объекты недвижимости, право

собственности на которые подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 25.3 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [2], не могут являться самовольными постройками, так как в отношении них не применим ни один из критериев самовольности. Соответственно, де-факто отсутствует процесс устранения гражданами признаков самовольности объекта строительства, а также отсутствует признание соответствующими органами его санкционированным [3, с. 140].

Тем не менее, тот факт, что регистрирующий орган не проверяет наличие признаков самовольной постройки у такого объекта недвижимости, не может означать, что данный объект однозначно не отвечает какому-либо критерию самовольности, предусмотренному п. 1 ст. 222 ГК РФ. Например, такой объект может быть построен с нарушением различных строительных норм и правил.

На основании изложенного можно прийти к выводу о том, что ставить знак равенства между регистрацией права собственности на самовольно построенные объекты недвижимого имущества в упрощенном порядке и иным установленным законом порядком признания права собственности на самовольную постройку не представляется возможным. В последнем случае должно иметь место именно законодательно закрепленное устранение признаков самовольности объекта строительства, а также признание такого объекта государством в лице санкционированного им государственного органа.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 28.12.2022) // Российская газета. – 2015. – № 156 (6727).

3. Бетхер В.А. «Иной» порядок легализации самовольных построек: востребованная необходимость // Вестник Омского университета. Серия

«Право». 2016. № 1 (46). С. 140-146.

4. Кирсанов А.Р. Самовольная постройка: признать нельзя снести? // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 9. С.24-27.

5. Тюрин А.А. Обзор судебной практики по актуальным вопросам применения законодательства легализации самовольных построек // Конституционно-правовые основы ответственности в сфере экологии. 2019. № 1. С. 155-160.

6. Фомина Н.Е. Признание права собственности на самовольную постройку // Жилищное право. 2015. № 3. С.21-25.

7. Щенникова Л.В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия // Законодательство. 2006. № 3. С.18-22.