

Самовольное строительство в России: проблемы теории и практики.

Научный руководитель – Пешина Инна Юрьевна

Родригес Сезень Саманта

Студент (бакалавр)

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», Факультет права, Москва, Россия

E-mail: rodrigues.samanta@mail.ru

Исторически самовольное строительство зародилось с распространением "самозахвата" чужой земли после осознания важности данного природного ресурса. Данный случай является примитивным и потому мог быть разрешен с помощью сделки между собственником земельного участка и застройщиком без вмешательства государства и иных третьих лиц. С развитием городов и увеличением масштабов строительства начали расширяться и законодательные нормы (прежде всего, императивные требования строительной деятельности). Учитывая то, что самовольное строительство с нарушением установленных норм и правил нарушает публичные интересы и может стать угрозой жизни и здоровью других людей, самовольное строительство перестало быть «частным делом» и стало регулироваться совершенно иным образом.

Современная редакция статьи 222 ГК РФ содержит три основания для признания постройки самовольной:

- 1) Создание постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей (частно-правовое основание);
- 2) Создание постройки без получения на это необходимых разрешений (публичное основание);
- 3) Создание постройки с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (публичное основание).

Правовая природа самовольного строительства достаточно спорна и дискуссионна. Прежде всего, в силу прямых законодательных ограничений самовольную постройку нельзя признать ни самостоятельным объектом недвижимости, ни объектом незавершенного строительства. Более того, дискуссионным является и признание гражданских прав на такой объект, поскольку гражданский оборот самовольных построек в России ограничен. Безусловно, в доктрине существуют теории признания самовольной постройки в качестве объекта недвижимости и гражданских прав [7]. Приверженцы данной теории исходят из правоустанавливающего характера системы регистрации, имеющей значение, во-первых, для публичности для третьих лиц, и, во-вторых, для распределения рисков гражданского оборота и добросовестности владельца. Более того, достаточно ярким стал подход, разработанный Р.С. Бевзенко, согласно которому самовольная постройка представляет собой незаконно и самовольно прибавленную составную часть земельного участка. Заслуживает внимания и концепция «сложенных вместе строительных материалов», высказанная в одном из известных постановлений Президиума ВАС в 1999 году. Несмотря на плюрализм и явное различие подходов к определению правовой природы самовольных построек, данный вопрос не разрешен окончательно.

В настоящее время практическое значение имеет проблема допущения административного сноса самовольных построек [3]. Поскольку в силу п. 2 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку не возникает, то, по мнению ряда специалистов, сносу подлежит простой объект, на который нет прав. Следовательно, объект самовольного строительства не попадает под ст. 35 Конституции РФ, допускающей лишение права

собственности исключительно в судебном порядке. Бесспорно, административный порядок сноса позволяет разгрузить суды, а также снизить иные издержки, однако даже при соблюдении всех прав на обжалование решения специализированного административного органа (комиссии по борьбе с самовольным строительством) мы находим такой порядок противозаконным. Логическим и юридическим основанием для вынесения решения о сносе является квалификация соответствующей постройки как самовольной, и наоборот, следствием квалификации постройки как самовольной является вынесение решения о сносе [2]. В компетенцию административных органов не может входить разрешение спора о праве, а потому, несмотря на положительную зарубежную практику и одобрение административного сноса рядом отечественных юристов, данный порядок является антиконституционным и потому должен быть запрещен [1].

В настоящее время возникают и иные проблемы правового регулирования самовольного строительства, в частности: вопросы о надлежащих истце и ответчике в спорах о сносе самовольных построек [6]; об отсутствии обратной силы статьи 222 ГК РФ; о способах признания права собственности на самовольную постройку в судебном порядке [5]; о правовой природе государственной регистрации самовольных построек; о соотношении с приобретательной давностью [4]; о распространении правил о самовольном строительстве по аналогии и на самовольную реконструкцию, а также иные проблемы.

Таким образом, институт самовольного строительства в настоящее время достаточно противоречив: не определена его правовая природа, что в свою очередь, вызывает огромное количество проблем в теории и в правоприменительной деятельности. Полагаем, что будет оправданным реформирование данного института. Например, следует уточнить, распространяется ли общий трехлетний срок исковой давности на самовольное строительство или следует исходить из негативного характера данного института. Также следует законодательно закрепить возможность (или отсутствие возможности) административного сноса подобных построек. Более того, следует закрепить и правовые последствия распорядительных сделок с объектом самовольного строительства. Надеемся, это позволит избежать пробелов в праве и отсутствия единообразия в судебной практике.

Источники и литература

- 1) Постановление пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года №10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".
- 2) Постановление ФАС СКО от 25 октября 2005 г. N Ф08-5125/2005.
- 3) Кирсанов А.Р. Самовольная постройка: признать нельзя снести? Имущественные отношения в Российской Федерации // Государство и право. 2016. №9. С. 16-24.
- 4) Кондратенко З.М. Приобретение права частной собственности на бесхозные объекты незавершенного строительства на основании приобретательской давности в России и странах СНГ // Марийский юридический вестник. Гражданское право и процесс. 2015. №4. С. 96-103.
- 5) Сарвартдинов М.Р. Особенности приобретения права собственности на самовольные постройки // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. 2014. №1. С. 123-125.
- 6) Церковников М.А. Последствия самовольного строительства: снос постройки или легализация. Имущественные отношения в Российской Федерации // Государство и право. 2012. №3. С. 101-105.
- 7) Щербаков Н.Б. Институт самовольной постройки сквозь призму правоприменения (отдельные вопросы) // Вестник гражданского права. 2007. №2. С.120-143.