

УДК 34.01

ПРОБЛЕМА ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНО ВОЗВЕДЕННЫЙ ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Панин Д.А.¹

студент, магистрант,

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского,

Калуга, Россия

Аннотация

Признание права собственности на самовольно возведённые объекты незавершённого строительства остаётся одной из самых сложных и актуальных проблем современного правового регулирования. Самовольная постройка появляется, когда строительство ведётся без соответствующих разрешений или с нарушениями градостроительных норм. В таких случаях признание права собственности осложняется, поскольку законодательство предъявляет жёсткие требования к легальности возведения объектов недвижимости. Вопросы, касающиеся признания права собственности, охватывают анализ правомерности действий застройщика, соответствие постройки действующим нормативам, а также возможные последствия для всех сторон, включая вероятность сноса самовольной постройки. Разрешение этой проблемы требует всестороннего подхода, который учитывает интересы всех участников, соблюдение закона и защиту прав граждан.

Ключевые слова: самовольная постройка, земельный участок, объект незавершённого строительства, недвижимость, право собственности.

¹ Научный руководитель: Семенова Н.К., к.ю.н., доцент кафедры юриспруденции,

¹ Scientific supervisor: Semenova N.K., Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Jurisprudence

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

***THE PROBLEM OF RECOGNIZING THE RIGHT OF OWNERSHIP TO
AN UNAUTHORIZED OBJECT OF UNFINISHED CONSTRUCTION***

Panin D.A.¹

Undergraduate student,

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky,

Kaluga, Russia

Abstract

The recognition of ownership rights to illegally erected objects of unfinished construction remains one of the most difficult and urgent problems of modern legal regulation. Unauthorized construction occurs when construction is carried out without appropriate permits or with violations of urban planning regulations. In such cases, the recognition of ownership is complicated, since the legislation imposes strict requirements on the legality of the construction of real estate. Issues related to the recognition of ownership rights cover the analysis of the legality of the actions of the developer, the compliance of the building with current regulations, as well as possible consequences for all parties, including the likelihood of demolition of an unauthorized building. Solving this problem requires a comprehensive approach that takes into account the interests of all participants, compliance with the law and protection of citizens' rights.

Keywords: unauthorized construction, land plot, object of unfinished construction, real estate, ownership.

Гражданский кодекс, как и любое другое законодательное регулирование, подвергается постоянным изменениям. Это связано с тем, что правовые нормы должны соответствовать меняющимся условиям жизни общества, экономическим реалиям, технологическому прогрессу и другим факторам. Не
Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

обошли стороной изменения и законодательства связанного с самовольными постройками. Федеральным законом от 13 июля 2015 года «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» были внесены важные коррективы. Особо значимыми стали изменения в части 1 статьи 222 ГК РФ, которая содержит обновленное определение самовольной постройки. Согласно этой редакции, под понятие самовольных построек теперь подпадают исключительно здания, сооружения и другие строения. Это изменение вызвало активную общественную дискуссию, так как оно уточняет список объектов, которые могут быть признаны самовольными постройками, и определяет правовые последствия таких решений [7]. Из этих изменений складывается понимание, что перечень объектов, которые могут быть признаны самовольными постройками, стал более ограниченным и закрытым и теперь самовольной постройкой может считаться не только недвижимость, но и любое недвижимое имущество.

В связи с этим остается нерешённым вопрос о том, как поступать с объектами незавершенного строительства, которые необходимо признать самовольной постройкой, ведь в предыдущей редакции статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации присутствовала формулировка «и иное недвижимое имущество». В пункте 30 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" раньше уточнялось, что под эту категорию попадали объекты незавершенного строительства, которые, в свою очередь, рассматриваются как недвижимое имущество согласно 130 статье Гражданского кодекса Российской Федерации, но с новой редакцией от 12 декабря 2023 года положения касающиеся споров, связанных с самовольными

постройками утратили силу, что существенно усложняет способы решения споров в наше время.

Начиная с 13 июля 2015 года, статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации начал содержать ограниченный перечень объектов, которые могут быть признаны самовольными постройками, и среди них отсутствуют объекты незавершенного строительства. Исходя из буквального толкования, это приводит к следующим последствиям: теперь невозможно защитить нарушенные частные и публичные интересы путём сноса такой постройки и восстановления территории; нет возможности требовать признания права собственности на объект недвижимости, который мог бы быть признан самовольной постройкой. Следовательно, если объект не может быть признан самовольной постройкой, регистрация права собственности также невозможна. Отсутствие права собственности делает любые сделки по распоряжению объектом незаконными в соответствии с пунктом 2 статьи 222 ГК РФ.

Изменения в ст.222 ГК РФ от 04 августа 2018 года [8] упростили легализацию самовольных построек и уточнили определение понятия. Теперь самовольными считаются только те постройки, которые были возведены без соответствующих разрешений и с нарушением действующих на момент начала строительства ограничений. Если же эти ограничения возникли после начала строительства, то постройки не могут быть автоматически признаны самовольными и снесены за счёт владельцев. Если владелец участка не знал о существующих ограничениях на строительство и возвел постройку до того, как эти ограничения вступили в силу, такая постройка не признается самовольной. Соответственно, к ней не применяются меры, предусмотренные для самовольных строений. Ранее подобная норма отсутствовала в Гражданском кодексе, что приводило к утрате имущества владельцами.

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектом капитального строительства считается здание, строение, Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других аналогичных построек [2]. Учитывая данное определение и текст статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, объект незавершенного строительства рассматривается как отдельный вид недвижимого имущества, обособленный от зданий, строений и сооружений.

Как показывает практика, именно нарушения градостроительных и строительных норм приводят к признанию постройки самовольной [1].

Существует научный подход, согласно которому самовольная постройка, хоть и относится к категории недвижимости, но право собственности на неё не возникает, за исключением случаев, предусмотренных законом. Эти же принципы применимы и к объектам незавершенного строительства. Следовательно, объект незавершенного строительства может создаваться как на законных основаниях, так и в статусе самовольной постройки.

По мнению А. В. Демкиной, объект незавершенного строительства может классифицироваться как строение [3]. Если он обладает признаками самовольной постройки, то в отношении него могут применяться аналогичные нормы.

Основными критериями самовольной постройки являются: наличие прочной связи с землей и невозможность перемещения без причинения существенного ущерба назначению объекта; индивидуальная определённость; прочность и полезность. Из этого можно сделать вывод, что самовольной постройкой может быть признан любой объект недвижимого имущества, будь он завершенным или незавершенным, являющийся результатом строительной деятельности, выполненной вне правового поля допустимого создания таких объектов.

Из толкования отдельных вопросов судебной практики по спорам о правах на самовольную постройку Преснецовой Т.Г. [6] можно сделать вывод, что

признание права собственности на самовольную постройку можно рассматривать как способ приобретения права собственности на объект незавершенного строительства. Этот способ позволяет собственнику или иному владельцу земельного участка приобрести право собственности на такой объект в судебном порядке при соблюдении следующих условий: сохранение самовольно возведенного объекта незавершенного строительства не должно нарушать права и законные интересы других лиц и не должно создавать угрозы жизни и здоровью граждан; лицо, создавшее самовольный объект незавершенного строительства, предприняло необходимые шаги для его легализации либо если уполномоченный орган неправомерно отказал в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Проанализировав все факторы, влияющие на решение вопроса, существующую судебную практику и различные мнения, выраженные в юридической литературе, можно заключить, что законодатель однозначно не выразил свою позицию касательно возможности признания объекта незавершенного строительства самовольной постройкой. Соответственно, этот вопрос остается открытым.

На текущий момент нужно отталкиваться от дословного толкования части 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. В то же время, если такая ситуация возникнет на практике, возможно подать иск в суд для признания права собственности на самовольно возведённый объект, который ещё не завершён, или, наоборот, инициировать процесс сноса, если это необходимо для восстановления нарушенных прав на земельный участок.

Библиографический список:

1. Аржанникова Н. Отдельные вопросы судебной практики по спорам о правах на самовольную постройку // Жилищное право. - 2024 - №8.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
3. Демкина А. В Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2015. - № 8.
4. Козлов М.А. Самовольное строительство и реконструкция: проблемы судебной практики // Арбитражная практика.- 2005.-№9.- С.18.
5. Машкина Т.И. Правовой режим самовольных построек / Т.И. Машкина, Р.С. Вахитов // Арбитражная практика. – 2010. - №10.
6. Преснецова Т.Г. Отдельные вопросы судебной практики по спорам о правах на самовольную постройку // Арбитражные споры. -2024. - №1(105).
7. Федеральный закон «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 13.07.2015 № 258-ФЗ.
8. Федеральный закон "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" от 03.08.2018 N 339-ФЗ (последняя редакция).

Оригинальность 78%