

УДК 349

САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Яровая К.Р.

студент,

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет
Белгород, Россия¹*

Коньшина Н.С.

студент,

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет
Белгород, Россия*

Аннотация: Статья посвящена комплексному анализу проблем правового регулирования самовольной постройки в российском законодательстве. Рассматриваются понятие и признаки самовольной постройки, двойственная природа данного института, сочетающего публично-правовые и частноправовые начала. Исследуются судебный и внесудебный порядки признания права собственности, а также административная процедура сноса объектов. На основе анализа судебной практики выявляются ключевые проблемы: несовершенство внесудебного порядка легализации, сложности доказывания отсутствия угрозы жизни и здоровью, вопросы сноса объектов, возведенных на чужих земельных участках и особо охраняемых территориях. Формулируются выводы и предложения по совершенствованию законодательства.

¹ **Научный руководитель:** Митякина Н.М., старший преподаватель кафедры трудового и предпринимательского права, Юридический институт НИУ «БелГУ», Белгород, Россия
Дневник науки | www.dnevnikaui.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

Ключевые слова: самовольная постройка, право собственности, снос объекта, легализация самостроя, судебная практика, градостроительные нормы, административный снос.

UNAUTHORIZED CONSTRUCTION: PROBLEMS OF LEGAL REGULATION

Yarovaya K.R.

Belgorod State National Research University

Belgorod, Russia

Konshina N. S.

Belgorod State National Research University

Belgorod, Russia²

Annotation: The article is devoted to a comprehensive analysis of the problems of legal regulation of unauthorized construction in Russian legislation. The concept and features of unauthorized construction, as well as the dual nature of this institution, which combines public and private law principles, are considered. The article explores the judicial and extrajudicial procedures for recognizing ownership rights, as well as the administrative procedure for demolition of objects. Based on the analysis of judicial practice, the article identifies key issues, such as the imperfections of the extrajudicial procedure for legalization, the difficulties in proving that there is no threat to life and health, and the issues of demolition of objects built on other people's land and in specially protected areas. Conclusions and suggestions for improving legislation are formulated.

² **Scientific supervisor:** Mityakina N.M., Senior Lecturer at the Department of Labor and Business Law, Law Institute of BelSU, Belgorod, Russia

Keywords: unauthorized construction, ownership rights, demolition of an object, legalization of unauthorized construction, judicial practice, urban planning regulations, and administrative demolition.

Институт самовольной постройки является одним из наиболее дискуссионных и социально значимых в современном российском праве. Ежегодно в судах рассматриваются тысячи дел, связанных с легализацией или сносом объектов недвижимости, возведенных с нарушениями установленного порядка. Данная проблема затрагивает не только интересы застройщиков, но и публичные интересы — безопасность граждан, сохранение архитектурного облика городов, рациональное использование земельных ресурсов.

Как справедливо отмечают О.Г. Ершов и В.А. Бетхер, «данный институт обладает двойственной природой: с одной стороны, это один из первоначальных способов приобретения права собственности, с другой — санкция за осуществление строительства с нарушением закона» [1].

Актуальность темы подтверждается не только сохраняющимся количеством судебных споров, но и новыми законодательными инициативами. Согласно данным официальных источников, в судах не уменьшается число дел, связанных с самовольными постройками: с одной стороны, с заявлениями о признании права собственности обращаются лица, осуществившие незаконное строительство, с другой — от администраций поступают иски о сносе подобных объектов [2].

Статья 222 Гражданского кодекса РФ определяет самовольную постройку как здание, сооружение или другое строение, возведенные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, либо возведенные без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Главные перемены принес Федеральный закон от 03.08.2018 № 339-ФЗ, который вступил в силу 4 августа 2018 года [3]. Он переписал статью 222 Гражданского кодекса и добавил несколько важных новелл.

Первое: уточнили само понятие самовольной постройки (п.1 ст. 222 ГК РФ). Раньше строение могли признать самостроем, если оно нарушало любые нормы и правила. Теперь важно, были ли эти требования установлены на момент начала строительства и действуют ли они на момент выявления нарушения. Если человек начал строить, когда ограничений еще не было, а потом их ввели — его дом могут не тронуть.

Второе: появилась защита для добросовестных собственников (п.1 ст. 222 ГК РФ). Если владелец не знал и не мог знать об ограничениях на своем участке (например, о зоне с особыми условиями), то его здание не считается самовольной постройкой. Раньше о таких нюансах часто не предупреждали, и люди оставались без защиты.

Третье: вместо сноса можно привести постройку в порядок. Раньше самострой только сносили. Теперь есть альтернатива: привести здание в соответствие с требованиями и потом оформить право собственности. На это дают от шести месяцев до трех лет.

Четвертое: ограничение полномочий местных властей по сносу. Согласно закону №339-ФЗ, органы местного самоуправления не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки или о её приведении в соответствие с требованиями в отношении:

- объектов, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН;
- многоквартирных домов, жилых или садовых домов;
- постройка возведена или создана на земельном участке, не находящемся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение такой постройки создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Решение о сносе теперь в основном принимает суд. Местные власти могут действовать сами только в строго определенных случаях: если постройка стоит на

участке без документов, в зоне общего пользования или в зоне с особыми условиями, где строить нельзя.

Пятое: добавлены новые механизмы. Если владелец не исполняет требование о сносе, у него могут принудительно изъять земельный участок. Если он привел постройку в порядок, то может оформить на неё право собственности.

Еще одна важная поправка — Федеральный закон от 06.12.2021 № 408-ФЗ, который влияет на механизмы легализации объектов недвижимости и может косвенно способствовать снижению числа самовольных построек за счёт упрощения процедур оформления прав [4]. Если раньше, чтобы узаконить построенный объект, нужно было сначала поставить его на кадастровый учёт, а потом отдельно регистрировать право собственности, то теперь можно всё сделать в одном заявлении. Застройщик подаёт документы на ввод здания в эксплуатацию — и одновременно получает и кадастровый учёт, и регистрацию прав в Росреестре.

Новый порядок действует не всегда. Его не применяют, если:

- дом строился с привлечением денег дольщиков (по закону о долевом строительстве);
- это многоквартирный дом, построенный ЖСК;
- в строительстве участвовало несколько лиц, и между ними нет согласия о том, кому что достанется.

В таких случаях действуют старые правила: сначала кадастровый учёт, потом регистрация прав.

Чтобы воспользоваться упрощённым порядком, застройщик должен подтвердить, что:

- строил без чужих денег;
- если деньги были, то есть согласие всех, кто участвовал, на регистрацию их прав;
- госпошлина уплачена;
- есть адреса электронной почты для связи.

Если строилось с привлечением чужих средств, нужны ещё договоры, по которым у людей возникает право собственности, и документы об исполнении этих договоров.

Упрощённый порядок сам по себе не меняет правила о самовольной постройке. Но он делает легализацию проще. Если застройщик построил всё по закону и может ввести дом в эксплуатацию, ему теперь легче и быстрее оформить права. А значит, меньше поводов строить в обход закона.

Но если объект построен с нарушениями — без разрешения, не на своей земле, с отступлением от норм — то всё равно это самовольная постройка. И её судьба решается по статье 222 Гражданского кодекса: либо снос, либо легализация через суд. Упрощённый порядок тут не поможет.

В институте самовольной постройки отчетливо прослеживается преобладание публично-правовых начал над частноправовыми. Это выражается в том, что государство посредством разрешительной системы и механизмов градостроительного контроля устанавливает параметры допустимого строительства, а несоблюдение данных требований влечет применение мер публично-правовой ответственности.

Пункт 3 статьи 222 ГК РФ предусматривает два порядка признания права собственности на самовольную постройку: судебный и внесудебный.

Для признания права собственности в судебном порядке необходимо соблюдение следующих условий:

- наличие у лица вещного права на земельный участок (собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование);
- отсутствие существенных нарушений градостроительных и строительных норм;
- отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан;

- предприятие надлежащих мер к получению разрешительной документации.

Как разъясняется в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленуме Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске [5]. Однако суду необходимо установить, предпринимало ли лицо надлежащие меры к легализации постройки и правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче разрешения.

Внесудебный порядок предполагает признание права собственности иным предусмотренным законом лицом. Но внесудебный порядок на деле почти не работает. О.Н. Швецова подчеркивает, «во внесудебном порядке право собственности признается иным предусмотренным законодательством лицом. При этом никаких указаний на орган, осуществляющий признание права собственности, не предусмотрено в законе» [6]. Кроме того, для проверки условий признания права собственности необходимо проведение экспертизы, что делает внесудебный порядок практически нереализуемым.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ существенно изменил правовое регулирование сноса самовольных построек, дополнив статью 222 ГК РФ пунктом 4, предоставляющим органам местного самоуправления право принимать решения о сносе во внесудебном порядке.

Предполагалось, что это упростит процедуру сноса и снизит нагрузку на суды. Однако на практике возникли новые проблемы. Как справедливо подчеркивает Г.Ю. Шабалин, «Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ предоставил органам местного самоуправления право принимать решения о сносе самовольных построек во внесудебном порядке. Однако на практике возникли новые проблемы. В науке отмечают, что такие органы являются стороной спора и не вправе определять процедуру сноса своей властью. Внесудебный порядок приводит к

конкуренции полномочий и противоречит принципу разделения властей. Кроме того, остаются нерешёнными вопросы: кто и за чей счёт будет сносить постройку, если собственник этого не сделал. Административный снос не делает исключений для объектов, право собственности на которые уже зарегистрировано в ЕГРН или признано судом, что противоречит обязательности судебных решений» [7].

Также стоит обратить внимание на Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ, который внёс системные изменения в регулирование самовольных построек [8]. Он уточнил, что не считается самостроем объект, возведённый с нарушением ограничений, о которых собственник не знал и не мог знать, а также постройка, нарушающая нормы, которые утратили силу к моменту выявления нарушения. Появилась возможность привести здание в соответствие с требованиями за счёт застройщика. По общему правилу решение о сносе теперь принимает суд; органы местного самоуправления вправе сносить только в строго ограниченных случаях (например, если постройка стоит на участке без документов или в зоне общего пользования). На период разбирательства запрещено менять правила землепользования и застройки, чтобы «подогнать» их под самострой. Если решение о сносе не исполнено, возможны принудительное изъятие участка или прекращение прав на него. Закон также допускает предоставление публичного участка с самостроем в аренду при условии, что арендатор обязуется снести объект или привести его в порядок. Цель изменений — обеспечить баланс между защитой прав собственников и соблюдением градостроительных норм, а также повысить правовую определённость в этой сфере

Главное при решении, сносить постройку или оставить, – это угроза жизни и здоровью людей. Чтобы это проверить, суды всегда назначают строительно-техническую экспертизу.

Например, в Барнауле на улице Попова стоит здание. Экспертиза показала, что его конструкции в аварийном состоянии. Оно не соответствует строительным нормам и правилам пожарной безопасности. Жить или работать там опасно для людей [9]. Тем не менее, владелец продолжает использовать здание и добиваться

его легализации в судебном порядке. Этот случай показывает, что наши способы борьбы с опасными самостроями неэффективно функционируют.

Бывает, что строительство выходит за границы участка владельца. Так случилось в Белокурихе. Суд обязал предпринимателя снести кафе и беседки, потому что они заняли часть соседней земли [10]. Сам владелец признал, что немного вышел за свою территорию. Но такие нарушения считаются серьёзными, и за это постройку сносят.

В Курске Верховный суд отменил решения местных судов. Те разрешили строить на территории Первомайского парка. Но это особо охраняемая природная зона, там строить нельзя [11]. Этот пример показывает, как трудно узаконить постройку на земле, где закон запрещает любое строительство.

Самый сложный момент для судов – оценить, достаточно ли человек старался узаконить свою постройку. Практика показывает: если нет доказательств, что владелец обращался в нужные инстанции, или если он принёс не все документы, в иске откажут.

Арбитражные суды в этом случае строже других. Они требуют, чтобы застройщик доказал: он действительно пытался получить разрешения, и у него есть на это все документы. Иначе никак.

Самовольная постройка – сложная тематика. С одной стороны, человек может узаконить дом, который построил, а с другой – если строить без спроса и с нарушениями, государство вправе наказать и даже заставить снести.

В законе есть два способа узаконить постройку: через суд или в обход суда. Но обходной вариант на деле почти не работает – непонятно, куда идти и кто должен принимать решения. А для суда нужно доказать сразу несколько вещей: что земля в собственности, что постройка безопасна, что нет угрозы людям, и что владелец пытался получить разрешения, но ему его не дали.

Самое главное в таких делах – безопасность. Если здание опасно для жизни, его снесут, даже если человек долго пытался его узаконить. Так было в Барнауле. Если постройка заняла чужую землю – тоже снесут, даже если залезли «немного».

Так решили в Белокурихе. А если построили в заповеднике – узаконить вообще не получится, как в Курске.

Суды строго проверяют, пытался ли владелец получить разрешения. Если нет доказательств – откажут. Арбитражные суды в этом особенно строги: без полного пакета документов и ясных доказательств попыток узаконить постройку – не помогут.

Выходит, что сегодня узаконить самовольную постройку можно, но сложно. А вот снести опасную или незаконную – часто тоже непросто, потому что механизмы работают плохо. Нужно сделать так, чтобы опасные здания убирали быстрее, а у добросовестных людей был понятный и работающий способ всё оформить на законодательном уровне.

Библиографический список:

1. Ершов О.Г., Бехтер В.А. К вопросу о правовой природе самовольной постройки // Право и экономика. 2015. № 4. С. 37-41. URL: <https://nauchforum.ru/studconf/social/16/51580>

2. Самострой: проблемы настоящего и будущего // Администрация муниципального образования Кущевский район. 20.02.2026. URL: <https://adm-kush.ru/administratsiya/podrazdeleniya/upravlenie-arkhitektury-i-gradostr/stroitelstvo-arkh-i-blagoustr/samovolnoe-stroitelstvo/samostroy-problemy/>

3. 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) // СПС «КонсультантПлюс».

4. Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 06.12.2021 N 408-ФЗ (последняя редакция) // СПС «КонсультантПлюс».

5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (с изменениями и дополнениями).

URL: <https://base.garant.ru/1795065/>

6. Швецова О.Н. Проблемы правового регулирования возникновения права собственности на самовольную постройку // Общественные и экономические науки. Студенческий научный форум: электр. сб. ст. по мат. XVI междунар. студ. науч.-практ. конф. № 5(16). URL: [https://nauchforum.ru/archive/SNF_social/5\(16\).pdf](https://nauchforum.ru/archive/SNF_social/5(16).pdf)

7. Шабалин Г. Ю. Административный снос самовольной постройки: противоречия теории и практики // Вестник Марийского государственного университета. Серия «Исторические науки. Юридические науки». 2018. №3 (15). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/administrativnyy-snos-samovolnoy-postroyki-protivorechiya-teorii-i-praktiki>

8. Федеральный закон "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 03.08.2018 N 340-ФЗ (последняя редакция) // СПС «КонсультантПлюс».

9. "Куда смотрит закон?" В Барнауле продолжаются судебные тяжбы по судьбе опасного здания // ИА Амител. 24.02.2026. URL: <https://www.amic.ru/news/kuda-smotrit-zakon-v-barnaule-prodolzhayutsya-sudebnye-tyazhby-po-sudbe-opasnogo-zdaniya-578176>

10. В Белокурихе местного бизнесмена обязали снести кафе и беседки // Московский комсомолец. 26.02.2026. URL: <https://brl.mk.ru/social/2026/02/26/v-belokurikhe-mestnogo-biznesmena-obyazali-snesti-kafe-i-besedki.html>

11. Верховный суд отменил легализацию самостроя в Первомайском парке Курска // KURSKCITY. 13.01.2026. URL: <https://kurskcity.ru/news/citynews/269247>