



*Проблемные вопросы статуса объектов
самовольного строительства*

*Щербаков Н.Б.
преподаватель кафедры гражданского права
Юридического факультета МГУ им. М.В.
Ломоносова*

Определение самовольной постройки

Согласно ранее действовавшей редакции ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой признавался объект недвижимого имущества, отвечающий следующим признакам:

- создан на не отведенном для этих целей земельном участке;
- создан без получения необходимых разрешений;
- создан с существенными нарушениями норм и правил

ФЗ от 13.07.15 № 58-ФЗ ввел следующие новеллы в определение:

- исключено указание на то, что самовольная постройка является недвижимой вещью;
- введено указание на то, что нарушение разрешенного использования земельного участка является самостоятельным критерием самовольности. Тем самым законодателем поддержана позиция ВС РФ, отраженная в Обзоре от 19.03.14 (ср.: постановление ВАС РФ № 14057/10);
- Исключен указание на необходимость существенного нарушения соответствующих правил как критерий самовольности.

Общие последствия «самоволки»

Санкция за самовольное строительство:

- право собственности на самовольную постройку не возникает;
- самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет;
- сделки, направленные на распоряжение самовольными постройками, ничтожны.

Самовольная постройка и приобретение права собственности

Самовольная постройка является не только санкцией, но и основанием для приобретения права собственности.

П. 1 ст. 222 ГК РФ устанавливает те требования закона, соблюдения которых необходимо для приобретения права собственности на новую недвижимую вещь (п.1 ст.218 Кодекса)

Реализация санкции

Административный порядок сноса самовольных построек противоречит законодательству (инф. письмо Президиума ВАС РФ № 143).

Наличие государственной регистрации права собственности на самовольную постройку не препятствует ее сносу без признания акта регистратора недействительным (постановление Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22).

Формулируя данные правовые позиции высшие судебные инстанции исходили из правоподтверждающего значения государственной регистрации и наличия права собственности на самовольную постройку как на объект гражданских прав, но не объект имущественного оборота.

Сохраняется ли данный подход с учетом того, что:

- ФЗ № 53-ФЗ вводит в ряде случаев административный порядок сноса самоволок;
- постановление Пленума ВС РФ № 25 указывает что государственная регистрация права собственности на правомерно возведенное (возводящееся) здание не является обязательным условием существования недвижимой вещи;
- исключения из п 1 ст.222 ГК РФ указание самоволку как на недвижимость пока не разрешен.

Реализация санкции

Надлежащие ответчики по иску о сносе самовольной постройки (постановление Пленумов № 10/22), инф. письмо Президиума ВАС РФ № 143):

- собственник земельного участка, на котором возведена постройка (данный иск следует квалифицировать как виндикационный или негаторный). Такой подход усложняет защиту прав собственника земельного участка;
- иной субъект негаторного иска;
- прокурор или уполномоченный орган. На иски данных органов действует общий срок исковой давности, если не будет доказано, что самовольная постройка угрожает жизни и здоровью граждан;
- иное лицо, права которого нарушаются сохранением постройки.

Реализация санкции

Надлежащий ответчик по иску о сносе самовольной постройки: лицо которое стало бы собственником самовольной постройки, не будь она самовольной (постановление № 10/22) и владеющее постройкой (постановление Президиума ВАС РФ № 2404/10).

Защита прав «добросовестного приобретателя» самовольной постройки, к которому удовлетворен иск о сносе осуществляется посредством предъявления им деликтного иска к лицу, осуществившему постройку.

Альтернативные механизмы:

- требование о применении односторонней реституции по сделке с непосредственным отчуждателем;
- обоснование требования об убытках действительностью обязательственной сделки купли-продажи самовольной постройки;
- заявление таким приобретателем иска к непосредственному отчуждателю о признании купли-продажи недействительной и применении последствий недействительности.

Признание права собственности

Признание права собственности на самовольную постройку в силу приобретательной давности не противоречит закону.

При этом действие статьи 222 ГК РФ не распространяется на отношения, возникшие до введения в действие ГК РФ (инф. письмо Президиума ВАС РФ № 143).

Однако в силу положения Обзора судебной практики ВС от 19.03.14 нормы о приобретательной давности не могут быть применены к самовольным постройкам.

Признание права собственности

Легализация самовольной постройки, возведенной в отсутствие прав на земельный участок возможна только за собственником земельного участка, на котором возведена постройка при условии:

- возмещения расходов самовольному застройщику в размере, определенном судом;
- наличия доказательств, что постройка не нарушает прав и интересов третьих лиц, не создает угрозы жизни и здоровью граждан

Признание права собственности

Собственник земельного участка вправе признать право собственности на возведенную на его участке постройку в судебной порядке. В этом случае он возмещает самовольному застройщику расходы на постройку, которые тот понес в размере, определенном судом (статья 222 ГК РФ)

Признание права собственности

Условия признания права собственности на самовольную постройку, созданную в отсутствие необходимых разрешений:

- сохранение постройки не должно нарушать права и интересы третьих лиц;
- застройщик предпринимал надлежащие меры к легализации постройки (получению разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию);
- отказ уполномоченного органа в выдаче соответствующего разрешения незаконен (постановление Пленумов № 10/22, инф. письмо № 143)

Признание права собственности

«Надлежащие меры» - меры по форме и содержанию необходимые и достаточные для того, чтобы уполномоченный орган принял единственное решение: о выдаче соответствующего разрешения (инф. письмо Президиума ВАС РФ № 143), любые меры, оцененные судом как надлежащие (постановление Президиума ВАС РФ №14057/10).

Обзор ВС РФ от 19.03.14 указал, что легализация постройки, возведенной без получения необходимых разрешений является исключительной мерой, и не может быть использована как обход положений закона об обязательном разрешительном порядке строительства. В связи с этим имеют важное правовое значение постановление ВС РФ по делу № 301-ПЭК15, А-65/4542/2014, определения ВС РФ по делу А-63/11027/2013, по делу 309-КГ15-209.

Самоволка и реконструкция

Нормы о самовольной постройке распространяются на случаи самовольной реконструкции в случае, если в результате последней возникает новый объект гражданских прав (постановление Пленума № 10/22).

Определение того, возник ли новый объект, осуществляется на основании правил постановления Пленума ВАС РФ № 64.

В силу постановления Президиума ВАС РФ № 2404/10 положения указанного Пленума могут быть и не применены.