

УДК 347.232

Проблемные аспекты самовольного строительства: социальные, экономические и правовые последствия

Даненков Сергей Викторович, магистрант, Калужский государственный университет им. К. Э. Циолковского, avtor@npzhdialog.ru

В данной научно-исследовательской работе рассматриваются проблемные аспекты самовольного строительства, включая его социальные, экономические и правовые последствия. Актуальность темы обусловлена растущими объемами самовольного строительства в городской среде и его негативным влиянием на городскую инфраструктуру, экосистему и правопорядок. Исследование включает анализ причин, способствующих возникновению самовольных строений, а также последствий для местных сообществ, экономики и законодательства. Также предлагаются рекомендации по улучшению существующей правовой базы и мерам по предотвращению самовольного строительства, что способствует устойчивому развитию городской среды и соблюдению правовых норм.

Ключевые слова: самовольное строительство, правовые последствия, социальные последствия, экономические последствия, городская инфраструктура, экосистема, правопорядок, законодательство, устойчивое развитие, местные сообщества, правовые механизмы, предотвращение самовольного строительства.

Самовольное строительство широко распространено в России, что можно обусловить бюрократическими препятствиями, дороговизной строительства как направления деятельности и общим подорожанием недвижимости на первичном и вторичном рынках.

Чтобы определиться с проблемными аспектами самовольного строительства, необходимо выделить в общей массе строящихся объектов две категории построек — легальные и нелегальные. Легальные постройки основываются на выданном разрешении, соответствуют категории землепользования, общим требованиям к безопасности. Нелегальные постройки, в качестве которых признается самострой до момента его легализации, обычно строятся без разрешения, в нарушение установленных градостроительных норм и правил. Такие объекты могут не соответствовать требованиям безопасности, нарушать права третьих лиц [3].

Среди социальных проблем самовольного строительства необходимо выделить формирование среди самовольных застройщиков предвзятого отношения к закону и правам третьих лиц. Собственники самовольно построенных объектов полагают, что наличие у них земельного участка дает им возможность строить на нем все, что они пожелают.

При этом попытка вмешательства в их деятельность рассматривается как покушение на частную собственность. А пренебрежение градостроительными нормами и правилами обусловлено тем, что судебное разбирательство — это длительный процесс, который еще нужно инициировать и довести дело до конца. Примером тому может быть д. Пятница в Подмосковье. Там было построено несколько коттеджей без наличия на то соответствующих решений. Постройки были возведены рядом с легальными жилыми объектами, что вызвало недовольство у местных жителей. Инициативная группа приняла решение идти по пути преследования, обратилась в надзорные органы, а затем в суд, который принял решение о сносе самовольно возведенных построек. Трудно ответить на вопрос о том, чем руководствовались хозяева коттеджей, полагая, что на своей земле можно творить все, что угодно. Итогом такого самовольного строительства стал социальный конфликт. Для его разрешения потребовалось время, прохождение ряда надзорных инстанций и нескольких судебных заседаний до вынесения окончательного судебного решения [6].

Самовольное строительство при принятии решения о сносе объектов ведет к экономическому ущербу. Стройка ведется частными лицами и подрядными компаниями, лишь по принуждению хозяева недвижимости предпринимают попытки легализовать свои объекты. Судебная практика по вопросу легализации самовольно

возведенных построек неоднозначна. Если суд принимает решение о сносе объекта, собственник не получает никакой компенсации, на него дополнительно ложатся судебные издержки и оплата работ по сносу объекта. Таким образом, он лишается не только жилья, но и терпит экономические потери. Если самовольное строительство сопряжено с нарушением прав третьих лиц, то это также провоцирует экономический ущерб для них. Они лишаются возможности полноценного пользования землей, вынуждены жить по соседству с объектом, который не имеет официального статуса и, может быть, в общем опасным для эксплуатации.

С экономическими потерями в результате самовольного строительства сталкивается и государство. Причина этого заключается в том, что объект не легализуется, не ставится на учет, в бюджет не уплачиваются пошлины за государственную регистрацию, на объекты не начисляются налоги, т. к. они не имеют официального статуса. Самовольно возведенные строения не участвуют в обороте недвижимости, не имеют официального статуса, не могут быть проданы, оформлены в качестве залога и т. д.

Есть и другая проблема в сфере самовольного строительства — возможность отмывания и легализации доходов, полученных преступным путем [2].

Строительство может вестись не любом участке без возможности отслеживания хозяина (заказчика), доходов на строительство, истинного выгодоприобретателя. При этом часто для строительства выбираются земельные участки с разрешенным ИЖС на их территории. Земельные участки выкупаются у собственников, прежние старые постройки на них сносятся, начинается возведение новых объектов.

При этом вопрос о наличии необходимых разрешений остается второстепенным. Новый хозяин земли и объекта вряд ли станет информировать жителей близлежащей территории о своих планах и наличии на строительство необходимых разрешений.

Поэтому основное негативное последствие самостроя заключается в формировании у общества ощущения вседозволенности и ограниченном действии закона. Сфера строительства регулируется законом, а в нем четко определены критерии самовольной постройки, то единственным вариантом защиты интересов государства и граждан является принуждение владельца объекта либо к легализации статуса объекта, либо к его сносу при невозможности такой легализации.

Сложившаяся практика показывает, что владельцы самовольно построенных объектов в вопросе защиты своих прав на

него готовы идти до конца. Если от них требуют легализовать статус объекта, то только тогда они обращаются за разрешением на строительство. Если при строительстве выявляются нарушения, то в порядке обжалования и судебной защиты они стремятся признать их ничтожными. Если судом выносится решение о сносе объекта, оно обжалуется, самостоятельно не исполняется, в результате чего к делу вынуждены подключаться приставы. В конечном итоге расходы по сносу объекта ложатся на плечи собственника [7].

У этой ситуации есть и обратная сторона, сопряженная с нарушением законодательства о природных ресурсах. Частым явлением в сфере самовольного строительства выступает не соответствие категории разрешенного землепользования. Эти категории существуют для того, чтобы существовал порядок в сфере строительства, земли одних категорий не использовались для других целей, не предусмотренных этими категориями.

Представим себе ситуацию — на земельном участке под сельскохозяйственные нужды строится жилой дом. На строительство нет разрешения, объект возводится и самовольно вводится в эксплуатацию. На объекте и участке земли ведется бытовая деятельность — смонтирована артезианская скважина, срублены зеленые насаждения, которые пошли на заготовку дров. Эта ситуация может измениться только при вмешательстве надзорных органов.

И только в ходе проверки, а иногда и в результате проведения экспертиз может быть установлено, что владелец земли нарушает целую совокупность законодательных норм — несоответствие разрешенной категории землепользования, загрязнение окружающей среды бытовыми отходами, незаконная вырубка леса. В резуль-

тате таких действий на локальном уровне может возникнуть экологическая катастрофа. И с ее последствиями может столкнуться целый населенный пункт, а не только ближайшие соседи собственника участка.

Бывает и такая ситуация, когда происходит захват земли, на нем начинается возведение объекта недвижимости. Земли муниципальных образований в границах населенных пунктах часто оказываются не размежеваны, их границы точно не определены, контроль землепользования неэффективен. В таком случае нарушитель закона, уверенный в своей правоте и собственной безнаказанности идет по самому простому пути — строит объект, вводит его в эксплуатацию и не ставит его на учет. Пользуется им, не платит налоги, до конца может не осознавать для себя правовых последствий. Распространенной такая ситуация является на территориях с большой стоимостью земельных участков [4].

Некоторые застройщики идут в этом вопросе еще дальше — скупают земельные паи, возводят недвижимость по типовым и индивидуальным проектам, продают без официальной регистрации договора новым собственникам и благополучно уходят осваивать новые территории. И новые собственники таких объектов сталкиваются со всеми правовыми последствиями вплоть до сноса объектов недвижимости.

Таким образом, в результате распространения самовольного строительства образуется целая совокупность социальных, экономических и правовых последствий. Обусловлены они регулированием сферы строительства на уровне закона, а также интересами государства в легализации сферы строительства и обеспечения чистоты рынка недвижимости.

Примечания

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
2. Аливердиева М. А. Самовольная постройка: теоретико-правовой аспект // Государственная служба и кадры. 2022. N 2. С. 94–96.
3. Идрисова М. Э. Проблемы признания права собственности на самовольные постройки // Закон и право. 2022. N 5. С. 258–260.
4. Левушкин А. Н., Измайлов В. В. Самовольная постройка: правовые проблемы легитимации // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. 2022. N 1. С. 98–106.
5. Мамедова М. К., Шахов Ш. Б. Критерии отнесения объектов капитального строительства к самовольным постройкам // Государственная служба и кадры. 2024. N 1. С. 175–179.
6. Непомнящий М. В. Актуальные проблемы узаконивания самовольного строительства // Молодой ученый. 2021. N 17. С. 203–206.
7. Резников Е. В. Самовольная постройка: исследование законодательства и практики Верховного Суда РФ: практическое пособие для судей. Волгоград, 2019. 168 с.

English version

Problematic aspects of unauthorized construction: social, economic and legal consequences

Danenkov Sergey Viktorovich, master's student, Kaluga State University named after. K. E. Tsiolkovsky

This research paper examines the problematic aspects of unauthorized construction, including its social, economic and legal consequences. The relevance of the topic is due to the growing volumes of unauthorized construction in the urban environment and its negative impact on urban infrastructure, ecosystem and law and order. The study includes an analysis of the causes contributing to the emergence of unauthorized structures, as well as the consequences for local communities, the economy and legislation. Recommendations are also offered to improve the existing legal framework and measures to prevent unauthorized construction, which contributes to the sustainable development of the urban environment and compliance with legal norms.

Keywords: unauthorized construction, legal consequences, social consequences, economic consequences, urban infrastructure, ecosystem, law and order, legislation, sustainable development, local communities, legal mechanisms, prevention of unauthorized construction.