

УДК 347.232

## Правовая природа самовольной постройки: анализ законодательства и судебной практики

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

В данной работе рассматривается правовая природа самовольной постройки в контексте действующего законодательства и судебной практики. Исследуются ключевые аспекты определения самовольной постройки, ее правовые последствия и возможности легализации. Анализируются нормативные акты, регулирующие вопросы самовольного строительства, а также практика применения этих норм судами различных инстанций. Особое внимание уделяется проблемам правоприменения, существующим пробелам в законодательстве и предложениям по их устранению. Работа направлена на выявление тенденций в судебной практике и формирование рекомендаций для оптимизации правового регулирования в сфере градостроительства.

Ключевые слова: правовая природа, самовольная постройка, законодательство, судебная практика, градостроительство, легализация, правовые последствия, нормативные акты, правоприменение, проблемы законодательства, рекомендации, тенденции, строительство, право собственности.

В целях обеспечения безопасности эксплуатации объектов недвижимого имущества законодательством установлены требования к государственной регистрации объектов, а также предусматривается установление категории целевого использования земельного участка под строительство объекта.

К примеру, нельзя построить жилой дом на земельном участке, отведенном под ведение сельскохозяйственной деятельности. Но зато можно построить дом на участке под ведение личного хозяйства и осуществление индивидуального жилого строительства. Со стороны законодательства предусматривается требование о государственной регистрации и закрепление права собственности за недвижимым имуществом [7].

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ дается следующее определение самовольной постройки: «Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки» [1].

Сложившая практика характеризуется тем, что большое количество возводимых объектов так и не доходят до стадии государственной регистрации, признаются самостроем — самовольными постройками. К этой ситуации могут привести следующие причины.

Нарушение отведенных сроков для осуществления проекта индивидуального жилого строительства, отказ от продления сроков. В результате на участке может появиться недостроенный или полностью готовый объект, но с нарушением сроков завершения его строительства. Это создает препятствие для государственной регистрации недвижимости.

Нарушение требований земельного законодательства, при котором вместо одного разрешенного объекта на земельном участке строится другой. Собственник в таком случае полагает, что один только факт наличия земельного участка дает основания ему строить на участке то, что он считает нужным.

Строительство объекта недвижимости на земельном участке,

который не был предоставлен в установленном порядке.

Возведение объекта без получения необходимых разрешений или с нарушением требований к строительству или градостроительных норм [6].

С учетом заявленного выше необходимо выделить ключевой признак самовольной постройки — отсутствие государственной регистрации, отсутствие за постройкой признанного владельца, невозможность включения постройки в легальный оборот недвижимого имущества, где участвуют объекты недвижимости, зарегистрированные в едином реестре и не имеющие обременений для распоряжения ими. За последние несколько лет в сфере самовольных построек значительно изменилась судебная практика.

Примером тому является Определение Судебной коллегии ВС РФ по экономическим спорам N 308-ЭС22-27642 по делу N A32-47684/2020, вынесенному 06.04.2023. Коллегией было рассмотрено дело о самовольной постройке, заслушаны доводы сторон, изменены решения нижестоящих инстанций, конкретизированы условия по легализации самовольных построек. Из материалов дела следует, что предметом спора является техническая возможность легализации уже построенного объекта, возведенного с нарушениями в ситуации нормативного ограничения участка. Спорные земельные участки принадлежат ООО «Инвест», а объекты незавершенного строительства — частному лицу. На участках допускается ведение садоводства и огородничества [2].

Первая судебная инстанция установила, что в целях легализации строительства ООО «Инвест» направило в администрацию города уведомление о планируемой стройке. Получив от нее соответствующее разрешение, общество приступило к возведению двух объектов ИЖС. Городская прокуратура провела проверку использования участков, по причине отсутствия информации о разрешении на строительство подала иск в суд, где требовала признать объекты самостроем. Для разрешения спора была проведена судебная строительная экспертиза, по результатам которой было установлено соответствие объектов незавершенного строительства правилам землепользования и застройки. Один объект не соответствует по параметрам площади, указанным в уведомлении, но это отклонение не существенно. Суд первой инстанции согласия с требованиями прокуратуры, признал объекты самовольными постройками, т. к. в соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ стройка велась без разрешения, сами объекты расположены на участке с противоположной категорией землепользования.

В суде апелляционной инстанции решение нижестоящего суда

было отменено. Повторно была проведена экспертиза, ее результаты оказались аналогичными предыдущим результатам. Суд также обратил внимание, что строительство объектов не завершено, поэтому они могут быть приведены в соответствие уведомлению. Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами нижестоящего суда о возможном использовании объектов в качестве гостиницы, назвав их преждевременными. В кассационной инстанции доводы апелляции были поддержаны, признано, что снос объектов незавершенного строительства — это крайняя мера [4].

Когда дело дошло до рассмотрения Судебной коллегией по экономическим спорам ВС РФ, то в силу было оставлено только решение суда первой инстанции. Коллегия признала, что не допускается возводить капитальные строения при наличии нормативных ограничений, связанных с правовым режимом участка вне зависимости от попытки получения разрешения на стройку, вне зависимости от наличия потенциальной возможности довести объект до соответствия установленным требованиям и т. д. Коллегия ВС РФ оставила без внимания то, что в суд не был представлен акт осмотра объектов, прочие доказательства, указывающие на невозможность пользоваться объектом для личных целей [5].

Даже с учетом выводов по результатам экспертиз о возможности привести здание в соответствие требованиям, наличия уведомлений от городской администрации о соответствии объектов установленным параметрам, о допустимости размещения объектов на участке коллегия ВС РФ согласилась с решением суда первой инстанции о том, что объекты самовольного строительства должны быть снесены. Это решение, рассмотренное в качестве примера, лишний раз доказывает наличие ограниченных возможностей для легализации самовольно построенных объектов. Борьба с самостроем — одно из масштабных явлений современной политики

российских властей.

Стоит обратить внимание на то, что на протяжении последних нескольких лет судебная практика развивалась по пути смягчения порядка признания права собственности за самовольно построенными объектами. Доказательством тому служат выводы, перечисленные в Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2022. Из решения следует, что снос самовольно построенного объекта допускается лишь тогда, когда будет подтверждена невозможность привести объект в такое состояние, которое будет отвечать требованиям разрешительной документации на осуществление строительства, а также требованиям закона. Из решения судебной инстанции следует, что отсутствие разрешения на стройку еще не является достаточным основанием для того, чтобы отказать в иске о признании права собственности на самовольно построенный объект. Также отсутствие разрешения не является исключительным основанием для принятия решения о сносе объекта [4].

Обобщение судебной практики позволяет признать, что в аналогичных ситуациях суды рассматривали снос объектов как крайнюю меру, решение о принятии которой должно было сопровождаться следующими условиями.

При осуществлении строительства были грубо нарушены градостроительные нормы и правила.

Допущенные в ходе строительства нарушения невозможно устранить через приведение объекта в соответствие установленным требованиям.

Построенный объект не соответствует требованиям в части безопасности, ведет к нарушению прав третьих лиц.

#### Примечания

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
2. Определение Судебной коллегии ВС РФ по экономическим спорам от 06.04.2023 N 308-ЭС22-27642 по делу N А32-47684/2020. URL: <https://kad.arbitr.ru> (дата обращения: 07.11.2024).
3. Решение от 14.09.2021 по делу N А32-47684/2020. URL: <https://kad.arbitr.ru> (дата обращения: 07.11.2024).
4. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2022 N 15АП-1120/2022 по делу N А32-47684/2020. URL: <https://kad.arbitr.ru> (дата обращения: 07.11.2024).
5. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.11.2022 N Ф08-11285/2022 по делу N А32-47684/2020. URL: <https://kad.arbitr.ru> (дата обращения: 07.11.2024).
6. Алексеев В. А. Снос самовольной постройки и признание права отсутствующим: соотношение исков // Арбитражные споры. 2019. N 1. С. 57–62.
7. Аливердиева М. А. Самовольная постройка: теоретико-правовой аспект // Государственная служба и кадры. 2022. N 2. С. 94–96.
8. Исмаилов М. Ч. Правовые основания отнесения объекта недвижимости к самовольной постройке // Российская юстиция. 2019. N 10. С. 10–12.

#### English version

The legal nature of unauthorized construction: analysis of legislation and judicial practice

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

This paper examines the legal nature of unauthorized construction in the context of current legislation and judicial practice. The key aspects of the definition of unauthorized construction, its legal consequences and the possibilities of legalization are investigated. The normative acts regulating the issues of unauthorized construction, as well as the practice of applying these norms by courts of various instances, are analyzed. Special attention is paid to the problems of law enforcement, existing gaps in legislation and proposals to eliminate them. The work is aimed at identifying trends in judicial practice and forming recommendations for optimizing legal regulation in the field of urban planning.

Keywords: legal nature, unauthorized construction, legislation, judicial practice, urban planning, legalization, legal consequences, regulations, law enforcement, legislative problems, recommendations, trends, construction, ownership.