

Правовой статус самовольной постройки: снос или признание права собственности

Антипов Павел Павлович

*Хабаровский государственный университет экономики и права
Магистрант*

Научный руководитель: Н.В. Корнилова, к. ю. н., доцент

Аннотация

Настоящая статья посвящена рассмотрению проблем правового регулирования самовольной постройки, как основания возникновения права собственности, в том числе, рассмотрению иного способа узаконения такой постройки.

Ключевые слова: самовольная постройка, объект капитального строения, реконструкция, земельный участок, право собственности.

Antipov Pavel Pavlovich

*Khabarovsk state University of Economics and law
Undergraduate*

Legal status unauthorized buildings: demolition or recognition of proprietary rights

Abstract

The present article focused on problems about legal regulation of unauthorized construction, as the basis of property rights, including questions about different way legalization of such buildings.

Keywords: legal problems, buildings, unauthorized construction, the capital structure of the object reconstruction, land, ownership, legalization, law.

Следуя буквальному толкованию содержания статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту работы — ГК РФ), к объектам самовольной постройки отнесено недвижимое имущество (жилые дома, здания, сооружения и другие строения), являющиеся капитальным объектом строения, которое возведено на земельном участке не соответствующего вида разрешенного использования или на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, то есть, возведенные без предварительного получения разрешительной документации или с существенными нарушениями градостроительных норм и правил [1].

Из вышеуказанного определения дефиниции «самовольная постройка» следует, что для признания ее таковой необходимо наличие хотя бы одного признака.

Последствия признания постройки самовольной так же указаны в ст. 222 ГК РФ, и являются весьма существенными, вплоть до сноса объекта самовольного строения [1].

Однако, несмотря на введенные санкции в отношении самовольно возведенных объектов недвижимости норма права, содержащаяся в ч. 3 ст. 222 ГК РФ позволяет признать право собственности на такую постройку, а именно путем признания права посредством судебной инстанции, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка [1].

На практике не всегда удается с легкостью определить: подлежит ли постройка сносу, или она может быть признана законной.

Достаточно спорная ситуация рассмотрена Хабаровским краевым судом по жалобе лица, объект права которого был признан судом первой инстанции самовольной постройкой. Существо спора состоит в том, что Главное контрольное управление Правительства Хабаровского края (далее по тексту работы — Управление, первоначальный Истец) обратилось в суд первой инстанции — Индустриальный районный суд города Хабаровска, с исковым заявлением к собственнику земельного участка, на котором возведен рассматриваемый объект (далее по тексту работы — Ответчик по первоначальному иску, Истец по встречному иску) о признании объекта незавершенного строительства самовольной постройкой, возложении обязанности снести данную самовольную постройку. Однако, при исследовании дополнительных обстоятельств, имеющих отношение к объекту спора, первоначальный Истец в судебном заседании, уточнив ранее заявленные требования, указывал на необходимость обязать Ответчика привести самовольную постройку в состояние, существовавшее до проведения реконструкции [8].

Ответчик по первоначальному иску заявил встречные требования к Управлению о признании права собственности на самовольно возведенное незавершенное строение, поскольку земельный участком, на котором осуществлялась реконструкция принадлежит ему на праве собственности, более того, само непосредственно здание, подвергнутое реконструкции, в том числе, принадлежало Ответчику по первоначальному иску, на праве собственности. В своем заявлении Ответчик также обращал внимание суда, что в период до начала работ неоднократно обращался в компетентные органы, дабы получить соответствующие разрешения и принимал все мероприятия для заблаговременной легализации права. Отметим и то обстоятельство, что собственником также проводились мероприятия по установлению факта наличия/отсутствия опасности жизни и здоровью людей. Собственником было получено экспертное заключение уполномоченного ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии», согласно которому нынешнее состояние объекта не несет опасности [8].

Рассмотрев представленные сторонами в материалы дела доказательства, суд решил, что исковые требования Управления подлежат частичному удовлетворению.

Обосновывая вынесенное решение, суд указывал на следующие обстоятельства. В соответствии с п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее по тексту работы — ГрК РФ) реконструкцией является изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее — этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения. При этом обращаем внимание, что п. 2 ст. 51 ГрК РФ гласит что реконструкция объектов капитального строительства, осуществляются на основании разрешения на строительство [2].

В силу п.п. 1,2 ст. 51 ГК РФ, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, которое представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям строительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка [1].

Следуя разъяснениям, изложенным в п. 28 Постановления Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее по тексту работы — Постановление 10/22), указываем, что положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект [7].

В представленных доказательствах, со стороны Ответчика по первоначальному иску, отражено подтверждение осуществления самовольного изменения ранее существующего объекта, что позволило суду прийти к выводу о приобретении рассматриваемым строением статуса самовольной постройки.

В данном аспекте, обращаем внимание, что сам по себе факт самовольного возведения объектов производственного назначения и наличие в гражданском законодательстве права судебной легализации такого объекта по правилам ст. 222 ГК РФ не могут быть приняты судом в качестве достаточного и полного основания для удовлетворения искового заявления по заявленным требованиям. Анализ содержания положений ст. 222 ГК РФ, в совокупности с указанными выше нормами права иных специальных федеральных законов, позволяет прийти к выводу, что признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный объект недвижимости в порядке,

установленном нормативными правовыми актами, регулируемыми отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель [3].

Согласно установленным фактам (но оставленным судом первой инстанции без должного внимания) Ответчик по первоначальному иску перед началом реконструирования существовавшего цеха в 2009 году обращался к компетентным органам с целью получения необходимых заключений и согласований. Однако, поскольку в материалах дела отсутствовал обоснованный отказ от органов, уполномоченных на выдачу подобных документов, суд первой инстанции пришел к выводу о недостаточности доказательств, реально свидетельствующих об осуществлении Ответчиком действий, направленных на получение необходимых документов для строительства спорного объекта [8].

Далее, обращаем внимание, что в силу п. 1 ст. 218 ГК РФ, право собственности на вновь созданную вещь, изготовленную или созданную лицом для себя, возникает при условии соблюдения таким лицом закона и иных правовых норм [1].

Относительно объектов недвижимости названное обстоятельство означает в первую очередь необходимость учета и соблюдения при их возведении градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с ключевыми положениями ГрК РФ, для рассматриваемой ситуации, при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии в установленном порядке составленной проектной документации, с получением разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности [4].

В судебном акте Индустриального районного суда города Хабаровска закреплён факт непредставления в материалы дела доказательств, подтверждающих невозможность оформления правоустанавливающих документов на возведенные объекты во внесудебном порядке.

Таким образом, исходя из сложившихся в совокупности обстоятельств, приходим к выводу, что доводы ответчика не являлись достаточными для признания такого строительства законным.

В связи с чем возникает первоочередной вопрос: какие же обстоятельства подлежат необходимому учету и доказыванию при

возникновении спора в отношении самовольного строительства. Показательным примером служит апелляционное определение Хабаровского краевого суда по делу № 33-3440/2014 от 30.05.2014 г. по исковому заявлению о разделе жилого дома в натуре, признании права собственности на жилой дом [9].

В апелляционной жалобе представитель администрации города Хабаровска (третье лицо) просит решение суда отменить в части и принять новое решение об отказе в исковых требованиях о признании права собственности на жилой дом. В обоснование доводов жалобы указав на то, что жилой дом не является объектом гражданских прав, поскольку обладает признаками самовольной постройки, возведенной без получения разрешения на строительство и акта ввода объекта в эксплуатацию, земельный участок был предоставлен в 2004 году на праве аренды под строительство новых объектов недвижимого имущества ФГУП «ГУСС ДальСпецстрой при Спецстрое России», в связи с чем земельный участок под использование данного объекта предоставлен быть не мог. Строительство спорного жилого дома было совершено в непредусмотренной территориальной зоне [9].

Проверив материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы и возражения на жалобу, выслушав участников процесса, судебная коллегия оснований для отмены решения суда по доводам апелляционной жалобы не выявила.

Удовлетворяя заявленные иски в части признания права собственности Заявителя на жилой дом, руководствуясь положениями ст. 222 ГК РФ, ст.ст. 2, 51 ГК РФ, ст. 3 Федерального закона РФ «Об архитектурной деятельности в РФ», абз. 2 п. 26 Постановления 10/22, п. 3 «Положения о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются земельные участки», утвержденного решением Хабаровской городской Думы от 28.03.2000 № 415, установив, что истцом за счет собственных средств построен жилой дом на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности истца с согласия сосособственника, при этом использование земельного участка под строительство дома соответствует разрешенному использованию, а также факт отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан, нарушений прав и законных интересов других лиц, что прямо подтверждается заключениями ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Хабаровском крае», ООО «Энергоцентр», ООО «Эконом-Коттедж», ООО «Пожарный аудит», и соответствие домовладения установленным строительным и санитарным нормам и правилам [9].

Кроме того, анализ фактических обстоятельств позволил установить, что Заявитель предпринимал меры к легализации самовольной постройки, в частности, жилой дом поставлен на учет в реестре жилого фонда, на него изготовлен технический паспорт, которым подтверждается, что строительство объекта капитального строительства завершено. В том числе, исследованы представленные доказательства, что на момент обращения в судебную инстанцию земельный участок в зону застройки не попал, решение

о выкупе принадлежащего земельного участка и жилого дома застройщиком не принималось [9].

Учитывая вышеизложенное, судебная коллегия отклонила доводы апелляционной жалобы об отсутствии оснований для удовлетворения требований Заявителя, в связи с тем, что он не нарушил порядок строительства объекта недвижимости и совершал мероприятия к легализации самовольной постройки. При разрешении заявленных требований судом апелляционной инстанции правильно определены юридически значимые обстоятельства дела, применены нормы материального и процессуального права, дана надлежащая правовая оценка собранным и исследованным в судебном заседании доказательствам, в связи с чем, вынесено правомерное и обоснованное постановление.

Исходя из изложенного, следует, что судам при рассмотрении спора по факту признания права собственности на самовольное строение, наиболее приоритетным и обязательным к учету установление следующих существенных обстоятельств [7]:

— допущены ли при возведении постройки существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил;

— отведен ли земельный участок, на котором произведено строительство, для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;

— создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан;

— предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию; а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию в случае, если данное обстоятельство имело место быть.

— не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц.

Данные разъяснения Пленума Верховного суда Российской Федерации, Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации были учтены судом апелляционной инстанции в рассматриваемом примере по делу № 33-3440/2014, однако не приняты во внимание Индустриальным районным судом города Хабаровска при рассмотрении спора по делу № 2-145/2014.

Анализируя судебную практику, можно, при подготовке к судебному разбирательству, заранее учесть все обстоятельства, которые будут для суда иметь основополагающее значение, и при возможности направить исход дела в нужное русло.

Резюмируя изложенное, представляется необходимым определить саму непосредственно правовую природу, заявленной к рассмотрению в настоящей работе, проблемы. Многочисленная правоприменительная практика иллюстрирует, что наиболее верным способом защиты права в рассматриваемой ситуации будет являться первоначальное обращение в судебную инстанцию, в порядке п. 3 ст. 222 ГК РФ, за признанием объекта

самовольным строением, после чего, основываясь на положении п. 26 Постановления № 10/22 с заявлением о признании права собственности на такое строение, поскольку именно обращение в таком порядке явно упростить процесс доказывая: позволит подготовить надлежащую доказательную базу и обосновать свои доводы в суде [1].

Исходя из правового анализа, в действительности, с одной стороны, осуществление самовольного строительства представляет собой процесс, в ходе которого нарушаются гражданско-правовые и градостроительные нормы, но с другой стороны, при этом одновременно подобный механизм служит одним из способов приобретения права собственности на объект недвижимости (созданный вопреки нормам и правилам).

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // URL.: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2017)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) // Собрание законодательства РФ. 2010. № 32. 3301 с.
3. Федеральный закон «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» от 13.07.2015 г. № 258-ФЗ // URL.: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2017)
4. Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» от 30.06.2006г. № 93-ФЗ (ред. от 22.02.2017) // URL.: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2017)
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 28.02.2015 г. № 20-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // URL.: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.10.2017)
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // URL.: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.10.2017)
7. Постановление 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» // URL.: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_plenum/28318.html/ (дата обращения: 10.10.2017)
8. Решение Индустриального районного суда города Хабаровска по гражданскому делу № 2-145/2014 от 04.03.2014 г. // URL.:

- <https://industrialny--hbr.sudrf.ru/> (дата обращения: 10.10.2017)
9. Решение Хабаровского краевого суда по гражданскому делу № 33-3440/2014 от 30.05.2014 г. // URL.: <https://kraevoy--hbr.sudrf.ru/> (дата обращения: 10.10.2017)
 10. Пудовкина О.В. Проблемы самовольного строительства как основания приобретения права собственности // Вестник Поволжского института управления. 2017. Т. 17. № 2. С.153.
 11. Щенникова Л.В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия // Законодательство. 2010. № 3. С. 18-22.