

## Судебное признание права собственности на незаконно реконструированное здание

*Антипов Павел Павлович*

*Хабаровский государственный университет экономики и права  
Магистрант*

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

### Аннотация

Настоящая статья посвящена проблеме рассмотрения вопроса о судебном признании права собственности на незаконно реконструированное здание, о правовой природе реконструированных объектов капитального строения, в том числе, рассмотрению основных признаков и отличий реконструкции здания от строения, рассмотрены основания признания реконструированных объектов самовольными постройками и возможные способы вовлечения в оборот таких объектов права.

**Ключевые слова:** самовольная постройка, реконструированное здание, сооружение, узаконение, объект капитального строения, реконструкция, земельный участок, право собственности.

### Legal recognition of ownership of illegally reconstructed buildings

*Antipov Pavel Pavlovich*

*Khabarovsk state University of Economics and law  
Undergraduate*

### Abstract

The present article focused on problems about judicial recognition of the property right on illegally reconstructed building, about legal nature of the reconstructed objects of the capital structure, including questions about primary evidence and differences in the reconstruction of the building from the construction, remarking foundations recognition of reconstructed objects by unauthorized structures and possible involvement in the trafficking of objects right.

**Keywords:** unauthorized building, renovated building, construction, legalization, the capital structure of the object reconstruction, land, ownership.

Все больше и больше появляется судебных решений, принятых по заявлению уполномоченных органов, в отношении судьбы самовольных построек, которые, как гласит пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту работы — ГК РФ), которые приводят к сносу этих самых построек. Представляется необходимым уточнить, в данном аспекте принимаем, что речь идет о тех случаях, когда лицо,

воздвигнувшее объект капитального строения, в свою очередь которое отвечает признакам самовольного строения, не предпринимало каких-либо попыток узаконить такое строение [1].

Большая часть таких решений, не прямо корреспондирует ответчику снести такое строение, а «привести здание в первоначальное состояние», то есть речь идет о реконструкции здания, повлекшей изменение основных характеристик реконструированного объекта. Рассмотрение природы правового нигилизма граждан в отношении процедуры строительства и узаконения капитальных объектов, не является основной темой настоящей работы, но коррелирует с ее главной идеей, поскольку вопрос реконструкции здания, повлекшее изменение его основных характеристик, напрямую связан с правовой неграмотностью [9].

Раскрывая тему настоящей работы, необходимо в первую очередь обратить внимание, что не только новое здание может быть признано самовольной постройкой, но и здание реконструированное, переоборудованное и переустроенное, при условии, что соответствующие работы приводили к возникновению нового объекта. Если же в результате несанкционированной реконструкции уже существующего объекта не создан новый объект недвижимости, то правила статьи 222 ГК РФ не применяются [9].

Дефиниция «реконструкция» раскрыта в п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (далее по тексту работы — ГрК РФ). Согласно названной норме права, реконструкцией объектов капитального строительства является конструктивное изменение параметров объектов капитального строительства (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства [2]. Пункт 2 статьи 51 ГрК РФ гласит, что реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Заметим, разрешение на строительство не требуется в случаях строительства/реконструкции нестационарных объектов, гаража, вспомогательных объектов, капитального ремонта здания, изменения объектов капитального строительства, если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик объекта, а также, в иных случаях, если в соответствии с ГрК РФ, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется [2].

В данном аспекте представляется необходимым отметить, что, несмотря на то, что изложенный в законодательном акте перечень является сформированным и закрытым, при практическом применении возникает ряд сложных правовых вопросов, что прямо указывает на отсутствие достаточной конкретизации такого перечня.

В пункте 5 статьи 51 ГрК РФ перечислены случаи реконструкции объектов капитального строительства, для которых нужно получение разрешения на строительство. Если возведенный объект подпадает под

регулирования этих норм, и проведена реконструкция такого капитального объекта, а разрешение на такой вид работ получен не был, то такой объект капитального строительства, скорее всего, будет отнесен к самовольной постройке [2].

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенное, созданное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил [1].

Не могут быть признаны самовольной постройкой сооружения, которые не представляют собой самостоятельный объект недвижимости. Прямое указание на названное положение содержится в пункте 29 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.10 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее по тексту работы — Постановления № 10/22). Наиболее ярко названное положение иллюстрируют такие объекты, как торговые павильоны, временные сараи, ангары, гаражи из кирпичного фундамента и металлических стен [5].

Обращаем внимание на интересное практическое примечание, кода при рассмотрении озвученного вопроса, суд не признал самовольной постройкой восстановление здания, частично повреждённого пожаром. Суды, в том числе, отказывают в признании права собственности на самовольно реконструированный объект, если отсутствуют надлежащие доказательства возникновения в результате реконструкции нового объекта.

В целях наиболее полного понимания содержания «реконструированное здание, отвечающее признакам самовольной постройки» необходимо определиться со структурой озвученного вопроса, через раскрытие основных характерных признаков такого явления.

Первоначально определяем, что самовольная постройка есть ни что иное, как постройка, создание которой было сопряжено с определенными пороками. Следуя названному определению, формулируем первый признак самовольной постройки, а именно: создание ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке. Следовательно, из содержания ст. 263 и ст. 264 ГК РФ делаем вывод, что производить реконструкцию на земельном участке может либо собственник такого участка, либо лицо, которое получило разрешение собственника, оформленное соответствующей гражданско-правовой сделкой [1].

Второй признак самовольной постройки — создание таковой на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта. Статья 263 ГК РФ устанавливает, что собственник земельного участка должен соблюдать градостроительные нормы и правила, а также требования об использовании земельного участка в

соответствии с его целевым назначением. Относительно выявленного критерия поясняем, что его влияние на реконструкцию зданий не значительно, поскольку при осуществлении названного процесса в большинстве случаев, назначение не меняется [1].

Третий признак — создание постройки без получения на это необходимых разрешений. Как установлено ранее в настоящей работе, для реконструкции так же необходимо получение разрешения на строительство.

Четвертым признаком самовольной постройки является ее создание с нарушением градостроительных норм и правил. Если реконструкция проведена с нарушением градостроительных норм и правил в редакции, действовавшей на время реконструкции, то названное обстоятельство является прямым основанием как для сноса самой постройки, так и для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на реконструированное здание. Безусловно, речь идет о таких нарушениях, которые являются существенными и ведут в итоге к нарушению прав и охраняемых законом интересов других лиц или создают угрозу жизни и здоровью граждан [9].

Основным последствием незаконной реконструкции здания является для лица, осуществившего самовольную реконструкцию, факт невозможности приобретения права собственности на вновь образованное здание, поскольку право на здание, в отношении которого произведена реконструкция подлежит аннулированию, так как после реконструкции здание утратило свои первоначальные характеристики. Такой постройкой нельзя распоряжаться — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Но реконструированное здание, в отличие от самовольно построенного, отличается тем, что кроме сноса такого здания, к лицу, осуществившему реконструкцию, орган контроля или суд могут применить меру воздействия, а именно установить требование о возврате реконструированного здания в первоначальное состояние.

В действительности, в практическом применении, исполнить названное требование органа или суда практически невозможно, поскольку такое исполнение сопряжено с высоким уровнем затрат в установлении первоначального состояния. Таким образом, реконструированное здание исключается из гражданского оборота.

Однако отмечаем, что возможность легализации реконструированного здания и приобретения на него права собственности сохраняется, при одновременном соблюдении требований и условий, предусмотренных содержанием п. 3 ст. 222 ГК РФ [1].

Отсутствие разрешения на строительство — не безусловное основание для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку, что так же следует из буквального толкования содержания п. 26 Постановления № 10/22 [5].

Анализ многочисленной судебной практики позволяет сделать вывод, что признать право собственности на самовольную постройку посредством

обращения в судебную инстанцию возможно при соблюдении трех основных условий.

Приобретение права собственности на самовольную постройку допускается лицом, у которого земельный участок, неразрывно связанный с созданной на нем постройкой, находится в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании. Представляется необходимым отметить, что согласно позиции Верховного суда РФ, выраженной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством от 19.03.2014 г., перечень прав, на основании которых владелец самовольной постройки сможет узаконить положение, изложенный в п. 3 ст. 222 ГК РФ — не является исчерпывающим, поскольку при рассмотрении вопроса о легализации самовольной постройки, судам в частности, необходимо учитывать наличие/отсутствие мероприятий, предпринимаемых лицом к получению соответствующих разрешений. Данным параметр является одним из самых важных моментов, которое распространено остается без внимания [6].

Согласно закрепленным разъяснениям, содержащимся в п. 26 Постановления № 10/22, рассматривая заявления о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении значительные нарушения градостроительных и строительных общепризнанных мер, и правил, создает ли таковая постройка опасность для жизни и здоровья людей. При решении названных вопросов, суд вправе, при неимении нужных заключений компетентных органов, либо при наличии достаточных оснований сомневаться в обоснованности таковых, назначить экспертизу соразмерно правилам процессуального законодательства [5]. Хотя суду нужно определить, бы ли предприняты лицом, создавшим самовольную постройку, соответствующие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, кроме того, правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такового разрешения, либо акта ввода объекта в эксплуатацию.

Анализ рассмотренных разъяснений в разрезе практического применения, позволяет сформировать допущение: отсутствие четкого разграничения периода проведения мероприятий по получению соответствующих разрешений. Единственная существенная граница: монет до подачи искового заявления [8].

Таким образом, если суд, при наличии достаточных и достоверных доказательств, установит, что лицо, воздвигнувшее самовольную постройку, предпринимало все возможные мероприятия к получению соответствующих разрешений и единственным критериальным показателем отнесения такой постройки к самовольной является отсутствие соответствующих разрешений, то в совокупности названных двух фактов, исковое заявление о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению.

Несомненно, что при принятии окончательного решения, суд обязан осуществить проверку наличия/отсутствия обстоятельств, препятствующих

сохранению такого объекта права, в случае, если защищаемые законодательством права и интересы третьих лиц не нарушаются, опасность жизни и здоровью людей не создается [5].

Вторым условием легализации самовольной постройки является соответствие такой постройки, по состоянию на дату обращения в судебную инстанцию, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки параметрам или обязательным требованиям к параметрам постройки, содержащимися в иных документах. В данном случае речь идет не только об отсутствии или устранении лицом второго признака самовольной постройки, но и о соответствии постройки другим требованиям, например, градостроительному плану земельного участка.

Третье условие приобретения права собственности на самовольную постройку заключается в том, чтобы сохранение постройки не нарушало права и охраняемые законом интересы других лиц и не создавало угрозу жизни и здоровью граждан. В данном случае речь идет об обязательном отсутствии четвертого признака самовольной постройки, описанным выше в настоящей работе.

Резюмируя настоящие правила, следует выделить перечень необходимых документов, которые позволят составить достаточный доказательный массив, который позволит признать право собственности на реконструированный объект: экспертные заключения Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, Федеральной службы по труду и занятости; строительные заключения, выданные организацией имеющей допуск к таким видам работ; экспертизы пожарных организаций о соответствии объекта защиты требованиям пожарной безопасности; заключения экспертных организаций в части соблюдения правил устройства электроустановок; правил технической эксплуатации электроустановок; заключения, подтверждающие, что реконструированный объект соответствует действующим государственным строительным стандартам и нормам, требованиям пожарной безопасности, отвечает санитарным нормам, требованиям безопасности, а также не угрожает жизни и здоровью граждан, не нарушает права и интересы третьих лиц; технические паспорта на реконструированный объект, документы подтверждающие факт проведенных мер по легализации реконструкции; проект реконструкции и т.д. [6].

Отдельно хотелось бы обратить внимание на сами доказательства безопасности объекта, которыми могут выступать заключения компетентных органов о соответствии объекта установленным нормам (строительным, градостроительным, санитарным, противопожарным, экологическим). Такие заключения истец может получить самостоятельно (или просить суд о назначении соответствующих экспертиз).

Для того чтобы суд принял заключение в качестве надлежащего доказательства, необходимо учитывать следующие два фактора: во-первых, проведенное обследование должно соответствовать требованиям к

обследованию объектов строительства; во-вторых, проводившая его организация имела право на осуществление соответствующего вида работ (речь идет об органе архитектуры и градостроительства, уполномоченном на осуществление контроля и надзора за соблюдением соответствующих норм и правил).

В практическом применении, несомненно, доказательством соответствия строительным нормам и правилам может выступать и заключение независимой организации. Однако заключение независимых экспертов может быть принято судом в том случае, если у организации имеется допуск к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, что является обязательным, согласно нормам главы 6.1 Градостроительного кодекса РФ [2].

Суд не примет заключение, основанное лишь на визуальном осмотре объекта. Для подтверждения его безопасности и соответствия требованиям «правил обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (СП 13-102-2003 от 21.08.03) необходимо проведение детального инструментального обследования объекта, что подтверждается многочисленной судебной практикой [7].

Подводя итоги, представляется необходимым вернуться к основной проблеме, поставленной в начале настоящей работы, а именно правовой природе такого явления как самовольная постройка. В большинстве случаев, проблема состоит в том, что лица, приступающие к строительству, реконструкции капитального объекта на своих земельных участках, не оценивают реальные границы права пользования, владения и распоряжения землей. В данном аспекте, вопрос ознаменован отсутствием достаточных правовых знаний о последствиях таких действий [10].

Сложная процедура получения разрешения на строительство, ввода объекта в эксплуатацию, как и судебное признание право собственности на объект самовольного строения, призваны не создавать барьеры, на пути к легализации права собственности, а нацелены на недопущение в будущем реальных правовых проблем, как действительное создание угрозы жизни и здоровью граждан.

### **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: 09.09.2017)
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 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: 09.09.2017)
4. 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: 09.09.2017)
  5. Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС 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» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7. 5 с.
  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: 09.09.2017)
  7. Постановление ФАС Центрального округа от 20.01.2011 г. по делу № А62-2291/2010 // URL.: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.09.2017)
  8. Бетхер В.А. «Иной» порядок легализации самовольных построек: востребованная необходимость // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2016. № 1 (46). С. 140-146.
  9. Богданова И. С., Деев А. В. Правовой режим объектов самовольного строительства: некоторые вопросы теории и практики // Закон. 2007. № 9. 168 с.
  10. Пудовкина О.В. Проблемы самовольного строительства как основания приобретения права собственности // Вестник Поволжского института управления. 2017. Т. 17. № 2. 153 с.