

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему: «Самовольная постройка: правовая сущность и проблемы применения ст. 222 ГК РФ»

Студент

Е.А. Садовников

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Б.П. Николаев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Аннотация

Тема работы: «Самовольная постройка: правовая сущность и проблемы применения ст. 222 ГК РФ».

Актуальность работы. Определение правового регулирования самовольной постройки, являющейся одним из важнейших институтов гражданского права, в рамках существующих экономических, правовых, социальных отношений приобретает особое значение, поскольку существуют проблемы как в правовом регулировании данного гражданско-правового института, так и проблемы при применении действующего законодательства.

Объем работы 53 страницы. При написании работы использовалось 56 источников.

Ключевые слова: самовольная постройка, признаки самовольной постройки, снос и признание права на самовольную постройку.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с возведением самовольных построек.

Предметом исследования являются нормы российского гражданского, градостроительного и земельного законодательства, практика их применения, связанная с пониманием самовольной постройки, последствиями ее возведения и способами легализации.

Структурно работа включает введение, две главы, разделенные на пять параграфов, заключение и список используемой литературы.

Во введении раскрывается актуальность исследования по выбранному направлению, ставится проблема, цель и задачи исследования.

В первой главе рассмотрены понятие и признаки самовольной постройки, а также ее порядок ее сноса или легализации.

Во второй главе рассмотрены отдельные вопросы правового регулирования института самовольной постройки.

Заключение посвящено основным выводам и предложениям по исследованной проблеме.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика самовольной постройки и правовые последствия ее возведения	7
1.1 Правовая природа и признаки самовольной постройки	7
1.2 Правовое регулирование сноса самовольной постройки	16
1.3 Правовое регулирование приобретения права собственности на самовольную постройку	20
Глава 2 Отдельные вопросы правового регулирования самовольной постройки	27
2.1 Наследование самовольной постройки.....	27
2.2 Актуальные проблемы правового регулирования самовольной постройки.....	33
Заключение	43
Список используемой литературы и используемых источников.....	47

Введение

Актуальность исследования. Самовольная постройка представляет собой совокупность определенных вложений, как финансовых, так и трудовых, в связи с чем экономически снос таких построек нецелесообразен, поскольку осуществляется за счет лица, которое возвело самовольную постройку, что приносит ему определенные убытки, а, следовательно, такое лицо заинтересовано в легализации возведенного строения. Кроме того, в случае изменений экономических и политических, социальных факторов изменяются и нормы, регулирующие самовольное строительство, что позволяет говорить о существовании явной взаимосвязи гражданско-правового института самовольной постройки с экономикой, социальной сферой.

Нельзя не отметить, что правовое регулирование самовольной постройки актуально, помимо сказанного, и в социальной сфере, в частности, в обеспечении права граждан на жилище в случае, если жилой дом возведен с нарушением требований законодательства и при этом является единственным жильем.

Государство уделяет данному гражданско-правовому институту большое внимание. Действующее правовое регулирование самовольного строительства предпринимает попытки соблюсти баланс интересов как всего общества, так и владельцев самовольных построек, принимаются попытки либерализовать процесс признания права собственности на самовольные постройки, что обусловливается проводимой государством политикой в рассматриваемой сфере.

Несмотря на то, что понятие самовольной постройки дано в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, существует неоднозначная судебная практика по вопросу отнесения объектов к самовольным постройкам.

Исследование понятия и видов самовольной постройки требует четкого и подробного теоретического анализа, кроме того, интерес не может не вызывать исключение словосочетания «или иное недвижимое имущество» из определения самовольной постройки в связи с изменениями, внесенными в Гражданский кодекс РФ 13 июля 2015 года.

Наличие двух совершенно противоположных последствий самовольного строительства само по себе порождает необходимость теоретического исследования оснований сноса и признания права собственности на самовольную постройку.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают актуальность настоящей работы.

Степень разработанности темы исследования.

Различные аспекты института самовольной постройки затронуты в трудах российских ученых-цивилистов дореволюционного, советского и современного периодов: М.И. Брагинского, О.С. Иоффе, Е.В. Васьковского, Б.Б. Черепашина, Ю.С. Гамбарова, Б.Л.Хаскельберга, В.М. Хвостова, Д.И. Мейера, И.Б. Новицкого, Л.А. Новоселовой, А.П. Сергеева, О.Ю. Скворцова, Е.А. Суханина. Ю.К. Толстого, М.П. Третьякова, Г.Ф. Шершеневича, М.Ю. Бубнова и др.

Вместе с тем, в настоящее время не решено множество вопросов, связанных с отдельными аспектами правового регулирования института самовольной постройки, что требует дальнейших научных изысканий.

Методологическая основа исследования представлена такими методами, как анализ, синтез, системный и сравнительно-правовой методы, а также статистический и формально-юридический подходы (методы).

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с возведением самовольных построек.

Предметом исследования являются нормы российского гражданского, градостроительного и земельного законодательства, практика их применения, выражающаяся в судебных решениях и правоприменительных актах иных

уполномоченных государством органов, а также научная доктрина, связанная с пониманием самовольной постройки, последствиями ее возведения и способами легализации.

Цель работы – комплексное исследование понятия и признаков самовольной постройки, а также выявление актуальных проблем в ее правовом регулировании.

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- рассмотреть правовую природу и признаки самовольной постройки;
- изучить правовое регулирование сноса самовольной постройки;
- исследовать правовое регулирование приобретения права собственности на самовольную постройку;
- изучить особенности наследования самовольной постройки;
- выявить актуальные проблемы правового регулирования самовольной постройки.

Научная новизна работы заключается в комплексном анализе проблем правового регулирования института самовольной постройки, результаты которого могут быть использованы в научных изысканиях по исследуемой проблематике.

Практическая значимость работы заключается в выработке предложений по решению затронутых в работе проблем и путей совершенствования законодательства. Результаты работы могут быть использованы:

- при внесении изменений в нормативные акты;
- при практическом применении законодательства, регулирующего деятельность индивидуальных предпринимателей;
- в учебной деятельности средних и высших учебных заведений.

Структура работы. Работа состоит из введения, двух глав, включающих пять параграфов, заключения и списка использованной литературы, а также использованных источников.

Глава 1 Общая характеристика самовольной постройки и правовые последствия ее возведения

1.1 Правовая природа и признаки самовольной постройки

Согласно ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации [13] (далее – ГК РФ), под самовольной постройкой понимается «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». При этом «не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка» (абз. 2 п. 1 ст. 222 ГК РФ).

Для самовольной постройки присуща двойственность правовой природы, выраженная в следующих признаках.

Во-первых, это все же правонарушение, и во-вторых, это способ возникновения права собственности на определенную вещь.

Уместно привести точку зрения А.В. Савиной, по словам которой «правовое регулирование института самовольного строительства

осуществляется, не исходя из правовой природы данного явления, а учитывая экономико-политическую целесообразность сохранения такого объекта, в связи с чем главными факторами при определении режима самовольно возведенных объектов являются социально-политические, экономические факторы» [44, с. 4].

Представляется, что подобный вывод является обоснованным и актуальным в современный период развития отечественного гражданского законодательства.

На основании ст. 222 ГК РФ можно сформулировать базовые признаки самовольной постройки, лежащие в основе правового регулирования данного института. Такие признаки могут быть разделены на две группы.

В первую группу следует включить признаки, «на основе которых можно будет определить, какой конкретно объект можно отнести к самовольной постройке. Указанная группа включает в себя следующие признаки:

- капитальность, поскольку этот признак является признаком, объединяющим понятия здание, сооружение и строение и обязательным для данных объектов;
- относимость к объектам недвижимого имущества, что означает прочную связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению;
- относимость к понятию «здание» или «сооружение», или «строение»;
- обладание самостоятельными полезными свойствами, которые могут быть использованы в независимости от других объектов» [49, с. 201].

Вторая группа признаков касается «юридических критериев отнесения построек к самовольным. Для признания постройки самовольной достаточно наличия хотя бы одного из признаков второй группы» [49, с. 202].

Первый признак – самовольной постройкой может считаться только объект гражданских прав, обладающий признаками недвижимого имущества в соответствии со ст. 130 ГК РФ. Вместе с тем, важно заметить, что к

самовольной постройке могут относиться не только объекты недвижимости, но и иные строения в силу ст. 222 ГК РФ.

Второй признак – возведение объекта на земельном участке, не предоставленном для возведения соответствующего объекта [21].

Третий признак – отсутствие необходимых разрешений (разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию) при создании объекта самовольного строительства. Поскольку данные вопросы регламентируются градостроительным законодательством, можно сделать вывод о том, что данная отрасль системы законодательства в определенной степени также влияет на институт самовольной постройки. Анализ статьи 51 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что роль разрешения на строительства заключается в том, чтобы уполномоченный орган проверил до начала строительства соблюдение застройщиком требований земельного законодательства, наличие условий для соблюдения строительных норм и правил при осуществлении строительства, отсутствие угрозы нарушения прав других лиц, которые в зависимости от планируемого объекта могут вступать в правоотношения с застройщиком по поводу данного объекта (смежные землепользователи, собственники и др.). Иными словами, при выдаче разрешения на строительства должно быть установлено отсутствие обстоятельств, наличие которых может выявить какие-либо признаки самовольной постройки у планируемого объекта.

Четвертый признак – существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил при возведении соответствующего объекта.

Следует отметить, что «особенностью правового режима самовольной постройки является то, что, обладая качественными характеристиками недвижимого имущества, тем не менее, самовольная постройка таковым не является, поскольку в установленном законом порядке не поставлена на кадастровый учет, не внесена в государственный кадастр недвижимости и ЕГРН. Владение самовольной постройкой является беститульным до тех пор, пока ее владелец не преобразует его в право собственности, реализовав тем

самым свое секундарное право» [43, с. 25].

Право собственности на самовольную постройку может быть признано только судом, но положениями гражданского законодательства сделана оговорка о том, что право собственности может быть признано в предусмотренных законом случаях в ином установленном порядке [2].

В качестве одного из условий признания права собственности на самовольную постройку выступает факт соответствия на день обращения в суд постройки установленным требованиям. В этой связи представляется целесообразным в абзаце 3 п. 3 ст. 222 ГК РФ закрепить конкретные требования, которым должна соответствовать постройка.

Как усматривается из ст. 222 ГК РФ, «чтобы лицо приобрело право собственности на самовольную постройку, необходимо, чтобы был соблюден ряд условий, наличие которых позволило бы узаконить самовольно возведенное строение.

Во-первых, лицо, построившее объект должно обладать определенными правами на земельный участок.

Во-вторых, лицо, которое возвело самовольную постройку (застройщик), обладает правами, которое позволяет строительство на земельном участке такого объекта.

В-третьих, возведенный объект должен соответствовать установленным требованиям.

В-четвертых, в случае сохранения возведенного строения, его наличие не должно создавать угрозу жизни и здоровью граждан, а также каким-либо образом затрагивать или нарушать права и интересы третьих лиц» [45, с. 223].

Важное теоретическое и практическое значение имеет вопрос о видах объектов самовольного строительства. Для целей применения ст. 222 ГК РФ необходимо определить понятие постройки, к какой категории вещей относится постройка, и какие результаты строительной деятельности охватываются понятием «самовольная постройка».

Термин «постройка» в отношении самовольного строения законодатель

впервые ввел в ст. 109 ГК РСФСР 1964 года. Как отмечают исследователи, «в период существования ГК РСФСР понятием объекта самовольного строительства, указанным в ст. 109 данного Кодекса, был охвачен только жилой дом (дача), в связи с чем позиции Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ о возможности признания объекта, построенного до вступления в силу ГК РФ, самовольной постройкой кардинальным образом отличаются. Позиция Верховного Суда РФ состоит в том, что ст. 109 ГК РСФСР необходимо применять по аналогии в отношении любых объектов капитального строительства, возведенных до момента начала действия ст. 222 ГК РФ. В свою очередь, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в период с 2012 по 2014 г. издал пять постановлений, в которых исходил из того, что ГК РСФСР в качестве самовольных построек рассматривал исключительно построенные гражданами жилые дома (дачи), в связи с чем нежилые объекты капитального строительства, созданные до момента начала действия ст. 222 ГК РФ, в силу закона не могут признаваться самовольными постройками» [11, с. 64].

Действующий ГК РФ не раскрывает понятия постройки. Необходимость в определении данного понятия и входящих в него элементов связана с тем, что это недвижимое имущество, на возведение которого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации [12] (далее – ГрК РФ) требуется получение разрешительной документации, без которой указанные объекты могут быть признаны самовольной постройкой.

С.И. Ожегов и Н.Ю. Шведова толкуют слово «постройка» как «то, что построено», здание, сооружение. Вместе с тем, статья 130 ГК РФ, посвященная недвижимости, не называет постройку в качестве одного из объектов недвижимости. Это вызывает определенные дискуссии среди ученых и неоднозначную реакцию судебной практики [4, с. 96].

Исследователи отмечают, что, поскольку термин «строительство» означает процесс создания соответствующих объектов, результатом такой деятельности может стать как завершенный, так не завершенный объект [42, с.

В этой связи представляется, что понятие постройки предполагает отнесение к компетенции арбитражного суда рассмотрение вопроса относительно самовольности не только завершенной постройки, но и незавершенной. Такой позиции придерживаются и высшие судебные инстанции [40].

Гражданское законодательство не дает понятия здания и сооружения, несмотря на то, что указанные объекты являются предметом гражданского договора. Из формулировки ч. 1 ст. 222 ГК РФ следует, что строение – это родовое понятие, а здание и сооружения – видовое, хотя на практике они используются как синонимы.

В юридической литературе нет единства относительно необходимости определения понятий здания и сооружения. Одни авторы считают нецелесообразным отделение зданий от сооружений. По их мнению, и те, и другие следует определять через категорию недвижимости. «Если со зданием все понятно – это недвижимость, тесно связанная с землей, то сооружение не всегда может быть недвижимым имуществом, но, несмотря на это судебная практика нормы о самовольной застройке распространяет и на такие объекты. Так, в практике арбитражных судов встречаются иски о признании газопровода или опоры линии электропередачи самовольной застройкой, хотя действующее законодательство не относит их к категории недвижимых вещей» [55, с. 12]. Другие ученые видят необходимость в отделении понятий «здания» и «сооружения» и их раздельном правовом регулировании [56, с. 70].

Перечень видов самовольных построек не ограничивается «зданием» «сооружением». Помимо них законодатель к самовольной застройке относит и другие строения. В действующем законодательстве нет определения другого строения, которое может быть признано самовольной застройкой. Анализ ст. 130 ГК РФ и судебной практики позволяет отнести к другим строениям жилые и нежилые помещения, искусственные земельные участки, машино-места, единые недвижимые комплексы.

«Среди объектов, отнесенных к самовольным постройкам, в ст. 222 ГК РФ не названы объекты незавершенного строительства, несмотря на то, что законодатель отнес их к объектам недвижимости. Вместе с тем, судебная практика и позиция высших судов едина в вопросе о возможности признания самовольной постройкой объекта незавершенного строительства» [52, с. 132].

В юридической литературе нет единства мнений относительно критериев, по которым строящийся объект может быть отнесен к объекту незавершенного строительства. Сторонники регистрационной теории недвижимости считают, что «до государственной регистрации объект незавершенного строительства представляет собой движимое имущество, т.е. это – совокупность строительных материалов, в которую вложен труд человека. В истории развития гражданского законодательства был период, когда объект незавершенного строительства признавался как совокупность строительных материалов. Так, ст. 239.1 ГК РСФСР 1964 года предусматривала договор купли-продажи стройматериалов на случай продажи объекта незавершенного строительства. Сторонники физической теории недвижимости на основании п. 1 ст. 130 ГК РФ считают, что объект незавершенного строительства из-за прочной связи с землей является объектом недвижимости» [37, с. 138].

Анализ теорий недвижимости и действующего законодательства позволяет выделить признаки, характерные для объекта незавершенного строительства. Наиболее существенными в правоприменительной практике судов по делам о самовольной постройке можно обозначить следующие признаки объекта незавершенного строительства:

- является объектом капитального строительства;
- процесс его строительства не закончен;
- появляется в момент полного завершения работ по сооружению фундамента (для объекта нового строительства) или в момент выполнения работ по изменению строительных конструкций (для реконструируемого объекта).

Анализ судебной практики свидетельствует о множественности исков, объектом которых являются самовольно реконструированные объекты недвижимости. Долгое время в юридической литературе шли дискуссии о возможности применения к реконструированному объекту статьи 222 ГК РФ. Не было единства в этом вопросе и в судебной практике. В пункте 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 [40] суды разъяснили, что реконструированное строение может при обстоятельствах, указанных в ст. 222 ГК РФ, также оказаться самовольным строением, если в результате самовольной реконструкции создан новый объект.

Реконструкцию следует отличать от капитального ремонта. В результате капитального ремонта «новый объект недвижимости не создается, объект недвижимости сохраняется в его прежнем качестве. Действующее законодательство не дает понятие вновь созданного в результате реконструкции объекта недвижимости. Исследователи проблем недвижимости, возникающей в результате реконструкции объекта капитального строительства, едины в том, что результатом реконструкции, как правило, является создание нового объекта недвижимости» [3, с. 127].

Отсутствие законодательного определения понятия вновь созданного в результате реконструкции объекта недвижимости нарушает единообразие судебной практики по делам о самовольности реконструкции объектов капитального строительства. Если Высший Арбитражный Суд РФ всегда признавал, что «реконструкция не исключает создание нового объекта недвижимого имущества, с иными индивидуально-определенными характеристиками», то Верховный Суд РФ высказывал иную точку зрения, согласно которой «новые объекты недвижимости при осуществлении реконструкции существующих объектов не создаются». Нет единства по этому вопросу и у нижестоящих арбитражных судов и судов общей юрисдикции. Одни суды признают объекты, созданные в результате реконструкции новыми, другие – нет [41, с. 50].

Представляется верной точка зрения В.А. Алексеева, который видит необходимость в закреплении исследуемой категории в специализированном законодательстве [1, с. 26]. Как представляется, понятие нового объекта недвижимости, создаваемого в результате реконструкции объекта капитального строительства, можно дать и в ст. 130 ГК РФ, которая посвящена объектам недвижимости. Такая необходимость связана с тем, что по каждому делу, в котором объектом иска о признании постройки самовольной является реконструированный объект, предметом доказывания является создание в результате реконструкции нового объекта недвижимости.

Реконструкция объекта капитального строительства может быть произведена в форме пристройки к зданию, сооружению. Пристройка – это изменение первоначального объекта недвижимости посредством пристройки к нему дополнительных помещений. Такой трактовки пристройки придерживаются и судебные органы. Если при возведении пристройки нарушены требования, предусмотренные ст. 222 ГК РФ и ГрК РФ, она может быть признана судом самовольной.

Пристройку следует отличать от перепланировки, переустройства. Перепланировка – это внесение конструктивных изменений в исходный план строения, т.е. перенос границ помещений, демонтаж или возведение стен и перегородок, расширение и удаление проемов во внутренних стенах и т.п.

Переустройство представляет собой «установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. Так как в результате перепланировки или переустройства не возникает новый объект недвижимости, такие действия не относятся к реконструкции и, следовательно, не могут быть признаны самовольными постройками» [19, с. 62].

В юридической литературе нет единства мнений относительно правового режима и возможности отнесения к самовольным постройкам искусственных земельных участков.

«Создание искусственного земельного участка идентично созданию

объекта капитального строительства. В соответствии с п. 5 ст.4 ГрК РФ градостроительный кодекс применяется к отношениям, связанным с созданием искусственных земельных участков с учетом особенностей, предусмотренных специализированным законодательством об таких объектах. Как для создания (возведения) других рукотворных объектов недвижимости для возведения искусственного земельного участка требуется разрешение на создание участка, проектная документация, документация по планировке территории и разрешения на проведение строительных работ, при отсутствии которых искусственный земельный участок может быть признан, согласно ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой» [36, с. 92].

В соответствии с п. 1 ст. 133.1 ГК РФ недвижимая вещь может быть представлена в виде единого недвижимого комплекса. Одной из причин введения в ГК РФ категории «единый недвижимый комплекс» является необходимость определения правового режима линейных объектов. В п. 10.1 ст. 1 ГрК РФ закреплен открытый перечень объектов, относящихся к линейным, которые являются разновидностью объектов капитального строительства.

В судебной практике достаточно часто встречаются дела, по которым объектом иска о признании постройки самовольной является составная часть единого недвижимого комплекса. Анализ судебной практики позволил сделать вывод о том, что самовольной постройкой может быть признан единый недвижимый комплекс в целом, составная часть единого недвижимого комплекса не может быть признана самовольной постройкой.

Самовольной постройкой может быть признан единый недвижимый комплекс в целом только в том случае, если признаки самовольной постройки имеются у всех объектов, входящих в состав единого недвижимого комплекса.

1.2 Правовое регулирование сноса самовольной постройки

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса РФ Самовольная

постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев признания права собственности на нее, а также принятия решения органами местного о сносе самовольной постройки.

По смыслу указанной нормы права «снос самовольной постройки возможен двумя способами, один из которых состоит в обращении в суд с соответствующим иском, второй заключается в осуществлении сноса объекта самовольного строительства без решения суда, на основании решения, принятого органом местного самоуправления» [18, с. 37].

Учитывая, что самовольные постройки нарушают публичные интересы муниципальных образований, органы местного самоуправления наделены правом обращаться в суд с иском о сносе самовольной постройки [26].

В ст. 222 ГК РФ описана процедура принятия решения уполномоченного органа о сносе, предусмотрены сроки, порядок извещения лица, осуществившего самовольное строительство, а также порядок действий, в случае если лицо не выявлено [39].

Органы местного самоуправления не могут принять решение о сносе самовольной постройки, если (п. 4 ст. 222 ГК РФ):

- «– право собственности на объект зарегистрировано в ЕГРН;
- право собственности на объект признал суд согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ;
- суд отказал в иске о сносе этой постройки;
- объект является многоквартирным домом или жилым (садовым) домом;
- жилой дом (строение) создан на дачном (садовом) земельном участке до 01.01.2019;
- постройка относится к имуществу религиозного назначения или предназначена для его обслуживания и (или) образует с ним единый культовый комплекс;
- отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок, если постройка создана на нем до дня вступления в силу Земельного

кодекса РФ;

– отсутствует разрешение на строительство объекта, созданного до 14.05.1998;

– заявление гражданина о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, в соответствии со ст. 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ находится на рассмотрении» [13].

Обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки могут:

«– собственник земельного участка, на котором создана постройка, его законный владелец или субъект иных вещных прав на него (см. Позицию Верховного Суда РФ, ВАС РФ);

– лицо, чьи права и законные интересы нарушает сохранение постройки (например, собственник соседнего земельного участка);

– орган местного самоуправления (ч. 2 ст. 55.32 ГрК РФ).

Ответчиком по иску о сносе самовольной постройки может быть:

– лицо, которое возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о нем (п. 2 ст. 222 ГК РФ, ч. 6 ст. 55.32 ГрК РФ) лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где находится самовольная постройка, либо лицо, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование;

– заказчик строительства, если постройка возведена подрядчиком (ст. 740 ГК РФ)» [24, с. 29 – 30].

Если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за фактическим владельцем, а за иным лицом, его следует привлечь в качестве ответчика.

Следует отметить, что «законодательство не устанавливает какого-либо специального срока по искам данной категории. Он является общим и составляет три года с той даты, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своих прав при возведении этой постройки, а также о надлежащем

ответчике (п. 1 ст. 196, п. 1 ст. 200 ГК РФ)» [17, с. 45].

Из этого правила Верховный Суд РФ в п. 13 своего Обзора судебной практики за 2016 г. № 3 сформулировал два исключения:

– «если истцом является законный владелец земельного участка, который не давал своего согласия на возведение постройки, срок давности на его требование о сносе спорного объекта не распространяется»;

– «если постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан, а иск предъявлен компетентным органом, нормы об исковой давности также не применяются».

Решение суда и (или) органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки должно исполнить лицо, построившее объект, либо это делается за его счет. Если сведения о таком лице отсутствуют, снести постройку могут обязать, например, собственника земли, на которой она возведена (п. 2 ст. 222 ГК РФ, ч. 6 ст. 55.32 ГрК РФ).

Если данные лица не снесут самовольную постройку, то «орган местного самоуправления может обратиться в суд, например, с требованием об изъятии из частной собственности земли и ее продаже с публичных торгов (за исключением случая, указанного в п. 3 ч. 13 ст. 55.32 ГрК РФ). При этом обязательство по сносу постройки перейдет к новому правообладателю земли (ч. 8, 12 ст. 55.32 ГрК РФ)» [53, с. 208].

Снос самовольной постройки осуществляется согласно ст. ст. 55.30 и 55.31 ГрК РФ (ч. 10 ст. 55.32 ГрК РФ). Срок для сноса самовольной постройки составляет от 3 до 12 месяцев в зависимости от характера самовольной постройки.

«При осуществлении сноса в административном порядке установлению подлежат иные обстоятельства – это: возведение самовольной постройки на земельном участке, относящемся к зоне с особыми условиями использования территорий, на территории общего пользования, или в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения. Учитывая описанные процедуры, можно заключить, что порядок сноса

самовольной постройки действующим законодательством достаточно четко регламентирован. Снос возможен как в судебном порядке, так и в административном. Анализ законодательства, а также правоприменительной практики позволили заключить, что административный порядок сноса введен законодателем впервые, решения органов местного самоуправления о сносе объектов самовольного строительства до принятия новой редакции ГК РФ не были правомерны» [15, с. 61].

1.3 Правовое регулирование приобретения права собственности на самовольную постройку

Возведение самовольной постройки само по себе является гражданско-правовым нарушением, на что неоднократно указывали высшие судебные инстанции [46, с. 258], и, соответственно, должно влечь меры гражданско-правовой ответственности, применяемые к лицу, возведшему такую постройку. Последнее, в частности, «должно снести возведенную постройку своими силами и/или за свой счет (в срок от 3 месяцев до года) либо привести ее в соответствие с действующими градостроительными и строительными нормами и правилами (в срок от 6 месяцев до 3 лет). Кроме того, строительство, реконструкция объектов капитального строительства без соответствующего разрешения в случае, если получение такого разрешения предусмотрено законодательством, влечет привлечение виновных лиц к административной ответственности по ст. 9.5 КоАП РФ» [23, с. 10].

Вместе с тем законодатель «гарантирует защиту вещных прав физических и юридических лиц, вследствие чего ст. 222 ГК РФ предусматривает возможность приобретения права собственности на самовольную постройку. Данный факт, как отмечается в цивилистической литературе, свидетельствует о двуединой природе объектов самовольного строительства, которые, выступая предметом правонарушения, могут быть легализованы и правомерно введены в гражданский оборот» [8, с. 11].

Признание права собственности на самовольную постройку возможно только по решению суда в рамках предметной компетенции судов судебной системы Российской Федерации. Юридические лица обращаются с соответствующими исками в арбитражные суды субъектов РФ, физические лица – в районные городские суды; иски подаются по месту нахождения самовольной постройки.

При этом для удовлетворения заявленного требования истцу необходимо доказать в совокупности несколько фактов, большинство из которых прямо названы в п. 3 ст. 222 ГК РФ.

«Во-первых, факт наличия у истца вещного права (права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования) на земельный участок, на котором возведена самовольная постройка. Данный факт подтверждается правоустанавливающими документами на земельный участок, а также выписками из ЕГРН с указанием на принадлежащее заявителю право на землю.

Во-вторых, факт наличия у лица, осуществившего самовольную постройку, прав, допускающих строительство на нем данного объекта. Необходимым доказательством в данном случае является разрешение на строительство. Вместе с тем следует иметь в виду, что в силу прямого указания п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010, отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку [40].

В-третьих, факт соответствия самовольной постройки установленным градостроительным и строительным нормам и правилам, а также требованиям о целевом назначении земельного участка. Данный факт подтверждается заключением судебной строительно-технической экспертизы.

В-четвертых, сохранение постройки не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц либо создавать угрозу жизни и здоровью граждан. Последние два названных факта взаимосвязаны; наличие

нарушение градостроительного, строительного законодательства и неустранимость допущенных нарушений свидетельствует о нарушении прав и законных интересов других лиц» [10, с. 53 – 54].

У потенциального истца существует два способа (на практике применяемых одинаково часто) доказывать наличие приведенных выше обстоятельств: получив соответствующие заключения в уполномоченных государственных и муниципальных органах и учреждениях либо путем назначения по делу судебной строительно-технической экспертизы.

Кроме того, «анализ судебной практики позволяет выделить еще одно условие, необходимое для легализации самовольной постройки. Лицо, возведшее самовольную постройку, должно подтвердить, что предпринимало надлежащие меры к ее легализации, в чем органом местного самоуправления лицу было отказано» [33, с. 132].

Неприложение соответствующих доказательств к исковому заявлению о признании права собственности на самовольную постройку влечет оставление искового заявления без движения (ст. 136 ГПК РФ, ст. 128 АПК РФ) и указание срока, в течение которого данные доказательства должны быть представлены в суд, арбитражный суд. Если в течение указанного срока документы предоставлены не будут, исковое заявление возвращается заявителю (ст. 135 ГПК РФ, ст. 129 АПК РФ).

В связи с наличием «негативных правовых последствий непредоставления истцом доказательств, подтверждающих совершение им действий, направленных на узаконение самовольной постройки, вызывает вопросы формулировка п. 3 ст. 222 ГК РФ, в которой указанное условие приобретения права собственности на объекты самовольного строительства вообще отсутствует. Анализируемое условие названо в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» [16, с. 193]. Однако Верховный Суд РФ не должен брать на себя функции законодателя, в связи с чем видится необходимым дополнить абзац второй п. 3 ст. 222 ГК РФ указанием на необходимость предоставления в суд вышеуказанных

доказательств, изложив его в следующей редакции: «если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта, либо предпринимало необходимые меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, в чем органом местного самоуправления лицу было отказано».

Кроме того, долгое время в судебной-арбитражной практике спорным являлся вопрос приобретения права собственности на самовольную постройку арендатором. Верховный Суд РФ в вышеуказанном Обзоре судебной практики однозначно указал на такую возможность при наличии определенных условий. Как представляется, соответствующие условия должны быть закреплены в Гражданском кодексе РФ, в связи с чем целесообразно дополнить ст. 222 ГК РФ пунктом 3.3, изложенным в следующей редакции: «Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за арендатором земельного участка, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- участок предоставлен арендатору для строительства соответствующего объекта недвижимости;
- спорный объект построен без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, целевого назначения земельного участка;
- сохранение спорного объекта не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан».

Несмотря на то, что «в большинстве случаев суды правильно разрешают споры, связанные с признанием права собственности на вновь возведенные, реконструированные объекты недвижимости, немало дел, где суды не устанавливают юридически значимые обстоятельства, в частности, не определяют, допущены ли при возведении объекта недвижимости и при

проведении самовольной реконструкции помещения существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, повлечет ли сохранение помещения в реконструированном состоянии нарушение прав и интересов других лиц и создает ли угрозу их жизни и здоровья» [20, с. 19].

Решением Павловского районного суда Воронежской области от 16.11.2018 (дело №2-476/2018) удовлетворен иск Аринина В.И. к администрации Павловского муниципального района о признании права собственности на самовольную реконструированную постройку. Данное решение было принято на основании исследования Схемы, отображающей расположение самовольно выстроенных строений на земельном участке, в ходе которого судом сделал вывод о том, что данная самовольная реконструкция части жилого дома не создает угрозу жизни или здоровью граждан, не нарушает права и интересы третьих лиц. Аналогичным образом в Павловском районном суде разрешались все дела данной категории из числа исследуемых нами в данной теме.

Сложившаяся практика представляется неверной, так как не «исследуются юридически значимые обстоятельства, для определения которых требуются специальные познания, в связи, с чем рекомендуется проводить строительно-техническую экспертизу. Схема, положенная судом в основу судебного акта, содержит лишь подписи соответствующих должностных лиц, без указания мотивов, по которым сделан вывод об отсутствии нарушений. При указанных обстоятельствах нельзя считать, что имело место всестороннее исследование юридически значимых обстоятельств, необходимых для правильного разрешения спора» [32, с. 112].

Аналогичная ситуация с рассмотрением дел в Лискинском районном суде Воронежской области. Оба из двух представленных дел о признании права собственности на самовольную постройку разрешены без проведения экспертизы, а также при отсутствии доказательств, подтверждающих или опровергающих, что спорная постройка не нарушает прав и интересов других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью (дела №2-83/2018 и №2-1512/2018).

На необходимость проведения экспертизы указывает п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, постановление Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010.

Наряду с вышеизложенным не следует оставлять без внимания нарушения, допускаемые при возведении самовольной постройки, которые не являются непосредственной угрозой жизни и здоровья владельцев домов, тем не менее, нарушают права иных лиц, в частности, смежников, угроза носит вероятностный характер, но не исключена.

«Представляется неверным, когда суды удовлетворяют иски о признании права собственности при несоблюдении расстояния до межевой границы, причем без обсуждения вопроса о том, какие мероприятия необходимо провести во избежание угрозы нарушения прав, в частности, об установке противопожарной сигнализации, оборудованию стены постройки негорючими материалами и т. п. Снос в данном случае часто является несоразмерным с учетом сложившейся плотности застройки, особенно в районах старой застройки, тем не менее, при разрешении вопроса о признании права собственности следует обсуждать вопрос о принятии соответствующих мер» [47, с. 76].

Следует подчеркнуть, что решение суда о признании права собственности на самовольную постройку, имея правоустанавливающее значение, является основанием для регистрации такого права Росреестром.

Таким образом, признание права собственности на самовольную постройку является исключительной мерой, применяемой в целях защиты вещных прав собственников и арендаторов земельных участков, на которых такие постройки возведены, и направлено на легализацию соответствующих объектов и введение их в гражданский оборот.

Следует отметить, что «если проведена самовольная реконструкция недвижимости, которая была поставлена на кадастровый учет и права на нее изначально были зарегистрированы в ЕГРН, то повторно регистрировать на нее право собственности не нужно. В этом случае у недвижимости меняются

лишь ее основные характеристики (основные сведения о недвижимости). Поэтому следует обратиться за кадастровым учетом ее изменений. Сделать это должен собственник реконструированного объекта либо его представитель при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом. Документами-основаниями в данном случае будут решение суда, вступившее в законную силу, и технический план» [7, с. 68].

Проанализировав все условия легализации самовольной постройки, можно подвести итог, что такими условиями являются: наличие у объекта признаков самовольной постройки, отведение земельного участка в установленном законом порядке, отсутствие существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил; отсутствие изменения целевого назначения земельного участка; отсутствие нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, угрозы жизни и здоровью граждан.

Оценивая возможность легализации самовольной постройки как гражданско-правового последствия самовольного строительства, думается, что нельзя игнорировать правовую природу самовольного строительства. Самовольная постройка – это правонарушение, которое является основанием для привлечения к юридической ответственности, результат такого правонарушения не должен быть социально желаем, носить массовый характер, даже вопреки его экономической эффективности. В противном случае будет иметь место противопоставление целесообразности и законности, что абсолютно недопустимо.

Глава 2 Отдельные вопросы правового регулирования самовольной постройки

2.1 Наследование самовольной постройки

Наследование является одним из способов приобретения права собственности гражданами на разные виды недвижимого имущества в Российской Федерации, включая институт самовольного строительства. Почему институт самовольного строительства, проще говоря самовольная постройка, вызывает интерес среди ученых-правоведов.

В первую очередь это обусловлено тем, что традиционно в состав наследственной массы входят вещи, принадлежащие наследодателю на праве собственности на момент его смерти, но также в ряде случаев можно признать право собственности на то имущество, которое не принадлежало наследодателю.

Во-вторых, правовое регулирование такого объекта отличается от иных объектов гражданского оборота.

В-третьих, это сложное понимание самовольной постройки, непосредственно как объекта с учетом всех ее признаков.

Учитывая тот факт, что современное гражданское законодательство не стоит на месте и часто подвергается изменениям необходимо принять во внимание историческое развитие самовольной постройки: такой объект существовал еще в дореволюционное время. В дальнейшем нормы перекочевали в законодательство СССР, где получили более широкое развитие, правоприменение и модернизацию.

Анализируя реформирование института самовольного строительства на протяжении всей истории его существования, можно заметить, что раньше при несоответствии объекта он попросту сносился. На сегодняшний день действующее российское законодательство позволяет сначала привести объект в порядок в соответствии со всеми установленными требованиями

застройки, а при невозможности и ряде других прямо установленных законом обстоятельствах – снести.

По сей день указанный институт является одним из главных объектов внимания. «Это выражается в том, что позиция законодателя относительно него, то носит либеральный характер, то напротив – ужесточается». Ряд авторов подчеркивают двойственность такого института, обуславливая это тем, что он рассматривается «как способ приобретения права собственности на вещь, и как правонарушение, то есть создание этой вещи без необходимых на то разрешений».

В соответствии ст. 222 ГК РФ, под самовольной постройкой следует понимать любое строение, возведенное или созданное на земельном участке, подпадающее под определенные признаки. Также, к самовольной постройке относят самовольно реконструированные объекты недвижимости.

Традиционно выделяют несколько признаков самовольной постройки и вытекают они непосредственно из самого определения, данное в вышеуказанной статье.

Первый признак – это факт создания строения на земельном участке, который не предоставлен для этих целей. В таком случае необходимо соблюдать требования о целевом назначении самого земельного участка. Именно этот признак стоит ставить на первое место в силу уже сложившейся судебной практики.

Ко второму признаку следует отнести создания постройки без получения на это необходимых разрешений – это разрешения на строительство и на ввод в эксплуатацию. При отсутствии соответствующей документации на возведенную постройку потенциальному собственнику не удастся ее надлежащим образом поставить на кадастровый учет и пройти процедуру государственной регистрации недвижимого имущества¹⁴⁵. Логично, что такая постройка не будет официально числиться в Росреестре, тем самым создав трудности для потенциальных наследников в будущем.

Третьим признаком можно выделить возведение строения с

нарушениями градостроительных и строительных норм и правил. Вынесение решения о существенности нарушений по существу предполагает оценку их судом. Суд может сослаться на угрозу жизни и здоровью, а также причинение вреда окружающей среде и иные причины. Именно указанные критерии фигурируют практически во всех изученных определениях судов по рассматриваемой проблематике.

Также, самовольным может быть признано строение незаконно реконструированное. «Самовольная реконструкция постройки имеет те же признаки, что и самовольная постройка, касающиеся земельного участка, на котором она расположена» [34, с. 115].

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает права на нее. Следовательно, при отсутствии правоустанавливающих документов на такой вид недвижимого имущества потенциальный собственник не может продавать, дарить, сдавать в аренду и совершать другие сделки с ней. Данные положения подтверждаются Определением Конституционного Суда РФ от 25 марта 2004 г. № 85-О и соответствующими документами Федеральной нотариальной палаты, в частности некоторыми положениями о наследовании (далее – ФНП).

Какова судьба самовольной постройки? Как уже упоминалось ранее, по нормам действующего законодательства постройка может быть снесена или легализована. Постройка, признанная самовольной, подлежит сносу только на основании решения суда, и в некоторых случаях на основании решения органов местного самоуправления (например, если земельный участок находится на территории общего пользования).

Учитывая тематику научного исследования, больший интерес представляет легализация самовольной постройки, так как данная процедура осуществляется непосредственно через судебные инстанции для признания права собственности наследниками.

На практике неоднократно возникают ситуации, когда строение было возведено, а потенциальный собственник умирает, тем самым передав

возможность признания прав на него своим наследникам и возникает вопрос: как стать полноправным собственником самовольного строения, если прав на него у наследодателя изначально не возникло.

Как уже отмечалось ранее, в состав наследства входит недвижимость, принадлежавшая наследодателю на праве собственности. Так как самовольное возведение строения не во всех случаях предполагает «законные основания», такой объект не может быть включен в состав наследственной массы.

В своей статье Е. М. Малышева рассуждает, что «судебная практика по данному вопросу сформировалась ошибочно, посредством включения самовольных построек в наследственную массу. Суды не учитывают, что самовольные строения не могут быть включены в наследственную массу, так как на день открытия наследства они не принадлежали наследодателю на праве собственности» [34, с. 117].

Для правильного решения такого вопроса наследнику (истцу) необходимо подать исковое заявление о признании права собственности. Исходя из сложившейся судебной практики и позиции ВС РФ, обратиться в суд с иском требованием могут лишь те наследники, которым в порядке наследования перешло право собственности или право пожизненного наследуемого владения на земельный участок, на котором осуществлена постройка. В некоторых случаях суды не акцентируют свое внимание на соблюдении при возведении строения необходимых признаков самовольной постройки, градостроительных и строительных норм и разрешениях.

Также, необходимо обратить внимание на основание вступления в наследство. Если при наследовании по завещанию четко определены доли наследников, то при наследовании по закону все призываемые наследники станут обладателями определенной доли на земельном участке и сообща приобретут самовольную постройку. Если земельный участок завещан конкретному наследнику, а недвижимое имущество на нем – другому. При таких сложившихся обстоятельствах самовольная постройка может быть приобретена тем наследником, которому завещан земельный участок

(позиция ВС РФ).

В качестве примера можно привести следующую ситуацию. В Определении СК по гражданским делам ВС РФ № 32-КГ14-19 установлено, что наследница подала иск в суд к комитету по управлению имуществом г. Саратова о признании права собственности в порядке наследования за гаражом. Исходя из материалов дела, было установлено, «что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений на предоставленном по договору аренды земельном участке для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Суд не учел тот факт, что строительство спорного гаража осуществлено на земельном участке, предоставленном наследодателю специально для этих целей на основании договора аренды, который не оспорен и недействительным не признан» [34, с. 118]. Таким образом, «ссылка суда апелляционной инстанции на отсутствие у наследодателя разрешения на строительство основана на ошибочном толковании норм материального права, так как в таком случае разрешение не требовалось, ведь цель аренды земельного участка непосредственно указана в самом договоре» [9, с. 215].

Как уже отмечалось ранее, самовольная реконструкция, равно как и самовольная постройка, имеет те же вышеуказанные признаки, но не касающиеся земельного участка, на котором она расположена. По данному вопросу судебная практика сложилась одновременно в двух направлениях: 1) нормы ст. 222 ГК РФ не применяются, так как они распространяются исключительно на ранее не созданные объекты; 2) право собственности может быть признано, если будет доказано, что такой объект является новым и отличающимся от первоначального.

Критерии реконструкции четко определены в п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Как справедливо отмечает Е. М. Малышева, четких ответов на вопросы о наследовании

реконструированных построек нет по причине отсутствия определенности в законодательстве.

Как пример можно привести выдачу свидетельства о праве на наследство на реконструированные постройки. ФНП обязует нотариусов разъяснять наследникам нормы законодательства о самовольной постройке и рекомендовать обратиться в суд с заявлением о включении самовольной постройки в состав наследственной массы, если есть расхождения по площади в соответствующих документах.

Обращаясь к судебной практике, следует привести в качестве примера Определение СК по административным делам ВС РФ № 87-КГ18-6. Исходя из материалов дела, суд первой инстанции удовлетворил требования истиц о признании незаконным решение Управления Росреестра об отказе истцам в регистрации права общей долевой собственности на жилой дом, тем самым обязав Управление устранить допущенное нарушение путем проведения государственной регистрации права общей долевой собственности.

Суд второй инстанции отменил данное решение, сославшись на отсутствие основания для регистрации, поскольку в свидетельстве о праве на наследство по закону и в государственном кадастре недвижимости имеются расхождения по площади регистрируемого объекта недвижимости.

СК ВС не согласна с позицией суда второй инстанции, так как суд не учел причину расхождения по площади – площадь была увеличена самовольно, документы на переустройство и реконструкцию не представлялись. Следовательно, основываясь на положениях, регламентированных ФНП о невозможности выдачи свидетельства о праве на наследство на жилой дом, площадь которого изменена без соответствующего разрешения, что подтверждается материалами конкретного дела, СК ВС направила дело на новое апелляционное рассмотрение.

Подводя итог, наследование самовольной постройки тесно связано с наследованием земельного участка. На основании приведенной в пример определения СК ВС по гражданским делам, стоит отметить, что доводы Е. М.

Малышевой о рассмотрении дел относительно признания права собственности на самовольные постройки в первую очередь связаны с неверно определенным правовым статусом земельного участка, на котором расположены самовольные постройки. Также подтверждается тот факт, что суды не выясняют, соблюдались ли при возведении строений условия для признания такой постройки самовольной.

Относительно наследования незаконно реконструированных строений, ФНП заняла позицию, что нотариусам необходимо разъяснять обратившимся гражданам о возможности включения в наследства реконструированного жилого дома только после выдачи судебного решения о его включении в состав наследства.

2.2 Актуальные проблемы правового регулирования самовольной постройки

На данный момент «имущественные отношения между людьми регулируются законодательством РФ достаточно подробно, в т.ч. имущественные отношения, связанные со строительством недвижимости. Право собственности – категория гражданско-правовая и экономическая и правила установления права собственности на отдельные объекты, а также его особенности исследуются в первую очередь в теории гражданского права, а затем и иных правовых отраслей» [29, с. 98].

Как известно, «жилищные отношения регулируются нормами гражданского, жилищного, административного законодательства. Такое нормативное регулирование будет эффективным лишь при достижении баланса публично-правового и частноправового регулирования» [31, с. 49].

Государство «в последнее время принимает активные меры, направленные на снос самовольных построек, т.к. сохранение таких построек может привести к негативным последствиям: такие постройки могут угрожать жизни и здоровью людей, провоцировать различные конфликты, нарушать

экономическое развитие» [25, с. 68].

При создании новой редакции ст. 222 ГК РФ «законодатель исходил из того, что была потребность устранить противоречие между п.п. 1 и 2 данной статьи, т.к. исходя из положений закона, самовольная постройка не является объектом гражданских прав и не является недвижимой вещью» [34, с. 115].

Выявление «юридической природы и тенденций исполнения предпринимательских обязательств является в настоящее время наиболее дискуссионным и принципиальным вопросом, имеющим значение для правоприменительной договорной деятельности, особенно применительно к предпринимательским обязательствам» [30, с. 151]. С одной стороны, речь идет об основании возникновения права собственности, с другой – о санкции за осуществление строительства с нарушением закона.

Положения ст. 222 ГК РФ включают несколько отношений:

«– публично-правовые отношения, связанные со строительством в нарушение норм действующего законодательства;

– частноправовой деликт, например, незаконное использование земельного участка;

– отношения, связанные с легитимацией объекта, признанием права собственности» [20, с. 18].

Определяя правовую природу самовольной постройки, «следует задать вопрос не о том, считаются ли самовольные постройки движимыми или недвижимыми вещами, а о том, можно ли в целом определить несанкционированную постройку вещью или объектом гражданских прав. Правильное решение, найденное по этому вопросу в будущем, позволит нам обсуждать содержание действий лиц, возводящих самовольное строительство. Таким образом, можно определить условия легализации построек и способы защиты прав землевладельцев, на участках которых существует уже возведенные самовольные постройки» [5, с. 5].

Следует обратить внимание на то, что «самовольная постройка становится объектом права и вовлекается в гражданско-правовые отношения

только после ее легитимации, признания права собственности на нее. Гражданское законодательство обязывает осуществить регистрацию прав на объект недвижимости, и пока это не будет сделано, нет оснований говорить о законном праве, правомочиях собственника. Пока этого не произойдет, можно говорить лишь об обязательственных правоотношениях. Причем может возникнуть обязанность правонарушителя снести самовольно возведенное строение» [27, с. 42].

Дуалистический подход объясняется тем, что ст. 222 ГК РФ «включает обязательные предписания, направленные на обеспечение и защиту интересов собственника земельного участка, на котором производится застройка, а с другой стороны, прав лица, которое осуществило незаконное (самовольное) строительство объекта, в отношении которого в будущем предполагается легитимация права в Росреестре» [54, с. 189].

Не следует забывать, что «до момента легитимации права самовольная постройка квалифицируется как основание нарушения гражданских прав и возможность привлечения лица к ответственности» [35, с. 105].

Однако «невозможно говорить о самом правонарушении, не ответив на вопрос, как самовольное строительство приводит к данному правонарушению. Это означает, что в принципе невозможно изучить механизм правонарушения, если самовольные постройки не будут рассматриваться как объект будущего вещного права. Возникает вопрос о том, что представляют собой нелегальные постройки как вещь и могут ли такие постройки рассматриваться как объекты с точки зрения законов. В ст. 222 ГК РФ законодатель признает здание самовольной постройкой, но сам момент надения здания признаком вещи может определяться по-разному» [51, с. 183].

Нельзя отрицать, что в юридической науке обосновывается подход, в рамках которого предложено разделять понятие вещи в юридическом и ином смыслах. В частности, предложено 2 концепции.

В рамках первой, обычно называемой «юридической теорией», может

существовать вещное право на что-либо, где до этого момента существует только его отдельная часть, на которую распространяется право собственности. При отсутствии регистрации нет права собственности, поэтому в отношении самой недвижимости рекомендуется обсуждать только совокупность материалов [38].

В рамках второй концепции, которую часто называют «физической теорией» из-за ее природных свойств, объект строительства следует рассматривать как недвижимость. Отмечается, что «для определения строения как самостоятельной вещи сомнительно устанавливать прямую связь между ним и правом на строение. Наличие прав собственности также можно наблюдать в гражданском праве, когда вещь существует, но права в отношении нее не ясны. Например, если вещь бесхозная, у нее нет собственника или владелец неизвестен, то это не означает, что сама вещь не является объектом вещного права» [29, с. 102].

Судебная практика и юридическая литература подтверждают этот вывод. В правовом аспекте определения самовольности действий, совершаемых лицом при возведении строения, самовольная постройка должна рассматриваться в качестве вещи, правовой режим которой напрямую зависит от:

«– абсолютного права для легитимации собственника земли;
– абсолютных прав иных заинтересованных лиц, кто реализует правомочие использования объекта самовольного строительства» [48, с. 26].

Формулировка ст. 222 ГК РФ «не позволяет ответить однозначно, на какие объекты распространяется ее действие, в частности, вызывают вопросы объекты незавершенного строительства, объекты, подвергшиеся реконструкции (пристройки, надстройки и т.п.), а также дороги, бетонные и асфальтовые замощения и т.п.» [33, с. 132].

С одной точки зрения, «самовольная постройка, в силу ст. 222 является возведенной или созданной, и, таким образом, невозможно признать объект незавершенного строительства возводимым самовольно, поскольку он

находится в процессе строительства. Приверженцы такого подхода исходят из того, что нарушения, существующие на момент начала строительства могут быть устранены к моменту завершения» [6, с. 17].

Конечно, с этим нельзя не согласиться, но «поскольку строительство весьма длительный процесс, и существует вероятность того, что объект может так и остаться незавершенным строительством в силу разных факторов на неопределенный срок, а нарушения, совершаемые при самовольном строительстве, могут создавать угрозу жизни и здоровью людей, оказывать серьезное негативное воздействие на окружающую среду и т.д., такой подход следует признать нецелесообразным, а, возможно, и недопустимым как подвергающий опасности ценности граждан и общества в целом». [37, с. 108]

Другой подход говорит о том, что «объект незавершенного строительства может возводиться как на законном основании, так и в режиме самовольной постройки, т.е. такой объект при наличии признаков самовольной постройки является ею на любом этапе создания» [22, с. 10]. Такой подход представляется более правильным, однако, как отмечал Верховный Суд РФ, отсутствие разрешения на строительство не служит основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку, из чего можно сделать вывод, что и завершенность строительства не зависит от получения необходимых разрешений.

Стоит также отметить отсутствие единого мнения относительно момента приобретения объектами строительства статуса объектов незавершенного строительства и самовольной постройки.

Так, по мнению исследователей, «самовольной постройкой является объект реконструкции только в том случае, когда в результате выполнения строительных работ прежний объект был уничтожен, и на его месте возник новый без получения на то необходимых разрешений. В качестве характеризующего признака нового объекта, созданного в результате реконструкции, отмечают отсутствие технической возможности приведения объекта в первоначальное состояние» [27, с. 42].

Так, судебная коллегия Оренбургского областного суда от 15.04.2014 по делу 33-1937/2014 определила, что в удовлетворении исковых требований о признании гаража самовольной постройкой и его сносе отказано правомерно, поскольку гараж не является самовольной постройкой, учитывая, что имеется разрешение на его возведение, а также не является объектом недвижимости исходя из его конструктивной особенности, его перемещение возможно без несоразмерного ущерба, истцом неверно выбрана форма защиты нарушенного права.

Данная позиция судов согласуется со статьей 222 ГК РФ до внесения в нее изменений и с действующей редакцией статьи ГК РФ о самовольных постройках, и с новой редакцией указанной статьи, в которой отсутствует указание на отнесение к объекту недвижимости.

Необоснованной видится противоположная позиция суда по следующему делу: Лодейнопольский городской прокурор Ленинградской области обратился в Лодейнопольский городской суд Ленинградской области с иском в защиту интересов неопределенного круга лиц к Н.П. об обязанности освободить самовольно занятый путем демонтажа самовольно возведенной баню.

Решением Лодейнопольского городского суда Ленинградской области от 22 апреля 2014 года исковые требования удовлетворены.

В апелляционной жалобе ответчик просил решение суда отменить и вынести новое решение. В обоснование доводов жалобы указал, что в деле отсутствуют доказательства того, что спорная баня является объектом недвижимости. В связи с тем, что не установлено обстоятельство того, что баня является объектом недвижимости, то не применима ст. 222 ГК РФ.

Судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда определением от 17 июля 2014 по делу 33-3268/2014 года находит несостоятельными доводы жалобы, что не применима ст. 222 ГК РФ, поскольку не установлено обстоятельство, что баня относится к капитальному

строению, т.к. данные доводы основаны на неправильном толковании норм материального права [14].

Президиумом ВАС РФ уделяется пристальное внимание такому явлению, как признание и регистрация в ЕГРП прав собственности на объекты капитального строительства, которые сложно отнести к объектам недвижимости.

Одной из разновидностей таких объектов являются так называемые вспомогательные здания, строения и сооружения.

Впервые это нашло отражение в Определении ВАС РФ от 01.09.2008 9626/0820, когда коллегия судей надзорной инстанции усомнилась в обоснованности отнесения нижестоящими судами к объектам недвижимости такой бетонированной производственной площадки. По данному делу коллегия судей пришла к выводу, что эта площадка (бетонное покрытие части территории земельного участка, используемое для стоянки автомобилей) не обладает самостоятельными полезными свойствами.

В связи с этим коллегией было предложено ввести следующие критерии для признания объектов капитального строительства недвижимыми вещами, помимо наличия неразрывной связи с землей:

– обладание полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором находится объект;

– обладание полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса;

– невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

Несмотря на то, что Президиум ВАС РФ с правовой позицией коллегии не согласился, указав в Постановлении от 16.12.2008 9626/08, что право собственности на этот объект нижестоящими судами было признано

правильно, позицию коллегии Президиум не опроверг.

Таким образом, анализ указанных судебных актов позволяет прийти к выводу о том, что положения ст. 222 ГК РФ применимы к реконструированному объекту только в том случае, когда происходит изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, влекущее фактическое изменение архитектурного облика объекта, не подпадают под одинаковый правовой режим.

В ходе реформы законодательства, регулирующего предпринимательские и коммерческие отношения, появились правила о нескольких новых специальных договорных предпринимательских конструкциях. В правоприменительной деятельности очевидны отдельные результаты реформы обязательственного права, направленные на применение специальных договоров. Данные договорные конструкции позволяют определять типовые условия, включаемые в содержание договоров, устанавливать общие правила договорного сотрудничества сторон в будущем. Существуют сложности при квалификации ряда имущественных и организационных договоров, определении их правовой природы [28, с. 21].

Предметом дискуссий также является вопрос отнесения самовольно реконструированного объекта к самовольной постройке полностью или лишь в той части, которой коснулись изменения.

На объекты незавершенного строительства «распространяются правила ст. 222 с момента создания фундамента. Однако ввиду того, что характеристики такого объекта находятся в динамике, следует предусмотреть в законе в качестве меры по обеспечению иска запрет на производство строительных работ. Для признания объекта, подвергшегося реконструкции, самовольной постройкой необходимо выяснить, имеются ли признаки реконструкции, а также требуется ли для ее проведения получение

разрешения, т.к. любое, даже незначительное, изменение характеристик, если на их совершение требовалось разрешение на строительство, влечет создание нового объекта. Для решения судьбы такого объекта также необходимо учитывать не только наличие оснований признания постройки самовольной, но и техническую возможность приведения объекта в прежнее состояние» [45, с. 225].

На основании изложенного следует прийти к выводу о том, что «процесс узаконивания, легитимации объектов, возведенных с нарушением действующего законодательства, идет по пути ужесточения требований для признания права на самовольную постройку, включения ее в гражданский оборот. Однако под давлением общественности государство идет на смягчение норм, возможность легитимации права на самовольно возведенные объекты. Целью частноправового регулирования отношений по легитимации права на самовольные постройки является обеспечение баланса между частными и публичными интересами, защиты основных прав и частных интересов собственников, общества и государства» [42, с. 30].

Недостатком самовольного строительства, прежде всего, «является то, что оно нарушает градостроительное планирование, строительные нормы и правила в процессе строительной деятельности, создавая угрозу безопасности граждан. Кроме того, незаконное поведение при несанкционированном строительстве проявляется как отступление от обязательных правил и административных процедур для управленческих отношений строительного департамента, а существование этих правил и административных процедур зависит от очевидных общественных интересов в данной области. Таким образом, строительство самовольных построек нарушает общественные интересы и ставит под угрозу права и законные интересы неопределенных лиц» [48, с. 43].

«Развитие института самовольной постройки, условия и порядок ее легализации, последствия самовольного строительства должны четко следовать закону, что позволит возводить такие объекты, которые не нарушат

прав и интересов третьих лиц, не создадут угрозы их жизни и здоровью, более того, позволят успешно решить стоящие перед строительством задачи» [50, с.59]. Гражданско-правовой институт самовольной постройки выступает критерием оценки законности строительной деятельности, направленной на обеспечение баланса прав и интересов отдельных граждан, общества и государства.

Заключение

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

Для самовольной постройки присуща двойственность правовой природы: во-первых, это все же правонарушение, и во-вторых, это способ возникновения права собственности на определенную вещь.

На основании ст. 222 ГК РФ можно сформулировать базовые признаки самовольной постройки, лежащие в основе правового регулирования данного института.

В первую группу следует включить признаки, на основе которых можно будет определить, какой конкретно объект можно отнести к самовольной постройке. Указанная группа включает в себя следующие признаки:

- капитальность, поскольку этот признак является признаком, объединяющим понятия здание, сооружение и строение и обязательным для данных объектов;
- относимость к объектам недвижимого имущества, что означает прочную связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению;
- относимость к понятию «здание» или «сооружение», или «строение»;
- обладание самостоятельными полезными свойствами, которые могут быть использованы в независимости от других объектов.

Вторая группа признаков касается юридических критериев отнесения построек к самовольным. Для признания постройки самовольной достаточно наличия хотя бы одного из признаков второй группы:

- самовольной постройкой может считаться только объект гражданских прав, обладающий признаками недвижимого имущества в соответствии со ст. 130 ГК РФ;
- возведение объекта на земельном участке, который не был предоставлен для целей строительства;

– отсутствие необходимых разрешений при создании объекта самовольного строительства;

– существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил, которое было совершено при создании объекта.

Проведенное исследование позволило определить виды объектов самовольной постройки, в отношении которых могут быть предъявлены иски о признании их самовольными постройками либо иски о признании на них права собственности. Среди объектов самовольной постройки есть традиционные, к которым относятся здания, сооружения, другие строения, в том числе объекты незавершенного строительства. К нетрадиционным объектам следует относить объекты недвижимости, которые появились как результат развития отдельных отраслей экономики, в частности, линейные объекты, многоквартирные жилые дома, искусственные земельные участки, машино-места и т.д. Надо полагать, все объекты, в отношении которых могут быть заявлены иски о самовольности постройки, относятся к недвижимому имуществу и этот их статус должен быть закреплен в ст. 130 ГК РФ.

Предложено в абзаце 3 п. 3 ст. 222 ГК РФ уточнить, каким установленным требованиям должна соответствовать постройка: требования пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, градостроительные требования в части процентной застройки земельного участка, соответствия документам территориального планирования и градостроительного зонирования. Лицо должно четко понимать, при каких условиях возможно приобретение права собственности.

Снос самовольной постройки возможен двумя способами, один из которых состоит в обращении в суд с соответствующим иском, второй заключается в осуществлении сноса объекта самовольного строительства без решения суда, на основании решения, принятого органом местного самоуправления.

В ст. 222 ГК РФ описана процедура принятия решения уполномоченного органа о сносе, предусмотрены сроки, порядок извещения

лица, осуществившего самовольное строительство, а также порядок действий, в случае если лицо не выявлено.

С иском о сносе самовольной постройки в частных интересах может обратиться любое заинтересованное лицо, прокурор и другие контрольные, надзорные органы. В качестве ответчика по иску о сносе самовольной постройки, как правило, выступает лицо, осуществившее строительство, или заказчик.

При осуществлении сноса в административном порядке установлению подлежат иные обстоятельства – это: возведение самовольной постройки на земельном участке, относящемся к зоне с особыми условиями использования территорий, на территории общего пользования, или в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

Признание права собственности на самовольную постройку возможно только по решению суда в рамках предметной компетенции судов судебной системы Российской Федерации. Юридические лица обращаются с соответствующими исками в арбитражные суды субъектов РФ, физические лица – в районные городские суды; иски подаются по месту нахождения самовольной постройки.

Условия легализации самовольной постройки: наличие у объекта признаков самовольной постройки, отведение земельного участка в установленном законом порядке, отсутствие существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил; отсутствие изменения целевого назначения земельного участка; отсутствие нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, угрозы жизни и здоровью граждан

У потенциального истца существует два способа (на практике применяемых одинаково часто) доказывать наличие условий легализации самовольной постройки: получив соответствующие заключения в уполномоченных государственных и муниципальных органах и учреждениях либо путем назначения по делу судебной строительно-технической экспертизы.

Целесообразно дополнить ст. 222 ГК РФ пунктом 3.3, изложенным в следующей редакции: «Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за арендатором земельного участка, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- участок предоставлен арендатору для строительства соответствующего объекта недвижимости;
- спорный объект построен без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, целевого назначения земельного участка;
- сохранение спорного объекта не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан».

Оценивая возможность легализации самовольной постройки как гражданско-правового последствия самовольного строительства, думается, что нельзя игнорировать правовую природу самовольного строительства. Самовольная постройка – это правонарушение, которое является основанием для привлечения к юридической ответственности, результат такого правонарушения не должен быть социально желаем, носить массовый характер, даже вопреки его экономической эффективности. В противном случае будет иметь место противопоставление целесообразности и законности, что абсолютно недопустимо.

Наследование самовольной постройки тесно связано с наследованием земельного участка. Относительно наследования незаконно реконструированных строений следует отметить, что такое наследование возможно только после выдачи судебного решения о включении соответствующих строений в состав наследства.

Гражданско-правовой институт самовольной постройки выступает критерием оценки законности строительной деятельности, направленной на обеспечение баланса прав и интересов отдельных граждан, общества и государства.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексеев В.А. Определение объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи // Гражданское право. 2018. № 3. С. 25 – 28.
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.
3. Артемьев А.А., Лепехин И.А. О целях и задачах правового регулирования земельно-имущественных отношений в современной России // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2018. № 4. С. 123 – 136.
4. Ахмедов А.В. Виды объектов иска по делам о признании постройки самовольной // Юридический вестник ДГУ. 2022. Т. 41. № 1. С. 95 – 103.
5. Бабкин А.И. Новеллы в законодательном регулировании правоотношений, связанных с самовольной постройкой // Российский судья. 2018. № 9. С. 5 – 11.
6. Бетхер В.А. Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект). М.: Юстицинформ, 2017. 311 с.
7. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (постатейный). Изд. 2-е, перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2019. 714 с.
8. Брагина А.М. Правовое регулирование института самовольного строительства в российском законодательстве // Новый юридический вестник. 2019. № 2 (9). С. 9 – 12.
9. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: «Статут», 2011. 780 с.
10. Винницкий А.В., Вагина О.В., Гаевская Е.Ю. Правила возведения построек на садовых земельных участках и последствия их нарушения // Российское право: образование, практика, наука. 2021. № 4. С. 50 – 58.
11. Глеба О.В. Признание объекта самовольной постройкой: проблемы правоприменительной практики // Актуальные проблемы российского права.

2021. Т. 16. № 5 (126). С. 63 – 69.

12. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

14. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

15. Гребенщиков С.И., Полегкий К.А. Защита прав собственника земельного участка при самовольном возведении на нем объектов, не обладающих признаками недвижимой вещи // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. 2021. № 2 (21). С. 61 – 63.

16. Добросельцева В.В. Вопросы признания права собственности на незаконно возведенный объект // Modern Science. 2021. № 12-3. С. 193 – 195.

17. Ерофеева А.А. Проблемы правового статуса самовольной постройки // Юрист. – 2018. № 1. С. 43–46.

18. Ершов О.Г. К вопросу о правовой природе самовольной постройки // Право и экономика. 2015. № 4. С. 37.

19. Жилкина Н.А. Особенности правового режима самовольных построек в российском гражданском праве // Теория права и межгосударственных отношений. 2021. Т. 1. № 3 (15). С. 59 – 63.

20. Жилкина Н.А. Правовые последствия самовольного строительства // Теория права и межгосударственных отношений. 2021. Т. 1. № 4 (16). С. 17 – 23.

21. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

22. Исмаилов М.Ч. Правовые основания отнесения объекта недвижимости к самовольной постройке // Российская юстиция. 2019. № 10. С. 10 – 12.

23. Исмаилов М.Ч. Проблемы совершенствования административной и

уголовной ответственности за самовольное строительство // Российский следователь. 2019. № 5. С. 41 – 45.

24. Кабанова И.Е. Самовольные постройки: правовые проблемы и последствия сноса (муниципальный аспект) // Муниципальное имущество: право, экономика, управление. 2018. № 2. С. 28 – 33.

25. Карпов Е.А. Самовольная постройка как основание приобретения права собственности: проблемные аспекты // Сервис +. 2019. № 1. С. 66 – 70.

26. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

27. Королькова О. Обзор судебной практики по спорам, связанным с самовольным строительством на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта // Жилищное право. 2018. № 5. С. 39 – 50.

28. Левушкин А.Н. Специальные договорные конструкции: рамочный, опционный и абонентский договоры // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 2. С. 19 – 26.

29. Левушкин А.Н., Измайлов В.В. Самовольная постройка: правовые проблемы легитимации // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. 2022. № 1. С. 98 – 106.

30. Левушкин А.Н., Кузьмина И.К. Тенденции исполнения предпринимательских обязательств в правоприменительной деятельности // Современный юрист. 2020. № 2. С. 150 – 166.

31. Левушкин А.Н., Николюкин С.В. Законодательное регулирование «благоустроенности» жилого помещения в контексте защиты прав граждан // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 5. С. 48 – 54.

32. Лепехин И.А., Демичева М.Ю. Ключевые особенности, противоречия и пробелы закона о «гаражной амнистии» // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2021. № 2 (66). С. 110 – 117.

33. Мишукова А.В. Обобщение судебной практики по делам, связанным

с самовольной постройкой // Актуальные научные исследования в современном мире. 2021. № 12-5 (80). С. 131 – 134.

34. Насонова В.Д. Наследование самовольной постройки: теория и практика // Актуальные проблемы современного законодательства Российской Федерации. Москва, 2021. С. 113 – 120.

35. Наумова О. Самовольное строительство – судебная практика ВС РФ и арбитражных судов. Социальные самострои // Жилищное право. 2019. № 5. С. 105.

36. Наумова, О. Самовольное строительство и реконструкция – судебные споры судов общей юрисдикции, рассмотренные Верховным Судом РФ // Жилищное право. 2019. № 4. С. 89 – 112.

37. Норко Г.В. Понятие самовольной постройки как особого недвижимого имущества и последствия признания постройки самовольной // Инновационные научные исследования. 2021. № 4-3 (6). С. 136 – 145.

38. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2021. № 15 (Часть I). Ст. 2446.

39. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий: Федеральный закон от 29.12.2006 № 258-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2007. № 1 (1 ч.). Ст. 21.

40. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

41. Резников Е.В. Самовольная постройка: исследование законодательства и практики Верховного Суда Российской Федерации // Судья. 2020. № 7. С. 47 – 53.

42. Русалиева Д.В. Вопросы о статусе самовольной постройки в гражданском обороте // Научные вести. 2022. № 1 (42). С. 28 – 32.

43. Русалиева Д.В. Правовая природа самовольной постройки // Научные вести. 2022. № 1 (42). С. 24 – 27.
44. Савина А.В. Правовой режим самовольной постройки: дис. ... канд. юрид. наук. Самара. 2018. 194 с.
45. Свитенко Н.Г. Проблемы правоприменения при самовольной застройке // Эпомен. 2021. № 65. С. 222 – 228.
46. Семенов Д.Ю. Правовые последствия возведения самовольной постройки // Эпомен. 2021. № 52. С. 256 – 260.
47. Семенова Е.А. Правоприменительная практика юрисконсульта: учебно-практическое пособие. Москва: Проспект, 2020. 272 с.
48. Сергеева И.В. Некоторые аспекты применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о сносе самовольных построек по требованиям органов, осуществляющих публичные полномочия // Арбитражные споры. 2018. № 2. С. 26 – 48.
49. Стоянова М.К. Отдельные аспекты правового регулирования института самовольной постройки // Вопросы российской юстиции. 2021. № 12. С. 199 – 205.
50. Тресцова Е.В. Признание права собственности на самовольную постройку // Научный поиск. 2016. № 4. С. 58 – 60.
51. Тюленева И.Г. Требование о сносе самовольной постройки как способ обеспечения надлежащего использования земельного участка // Российский юридический журнал. 2018. № 6. С. 183 – 189.
52. Уаров А.С., Данилова Е.Н. Понятие самовольной постройки и ее признаки // Тенденции развития науки и образования. 2021. № 80-4. С. 130 – 133.
53. Федоскин Н.Н. Правовые аспекты изъятия земельных участков за неиспользование по целевому назначению // Modern Science. 2021. № 3-1. С. 207 – 209.
54. Федоскин Н.Н. Проблемные вопросы узаконения самостроя // Modern Science. 2019. № 11-3. С. 189 – 191.

55. Фурман А.Р. Снос самовольной постройки: теоретический и практический аспекты // Современные проблемы лингвистики и методики преподавания русского языка в ВУЗе и школе. 2022. № 34. С. 423 – 433.

56. Ярков А.А. К вопросу о понятиях «здание» и «сооружение» // Международный журнал социальных и гуманитарных наук. 2016. Т. 8. № 1. С. 70.