МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ППИ им. В.Г. Белинского

Кафедра «Всеобщая история и обществознание»

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

**по дисциплине** «Жилищное право»

**на тему «Самовольное строительство: анализ последствий»**

**Выполнил студент:** Тарасов И.Ю.

**Группа:** 18ИПО2

**Проверил преподаватель:** Гаврилова Т.В.

**Работа защищена с оценкой \_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Преподаватель** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.В. Гаврилова

**Дата защиты** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Пенза 2021 г.

**Оглавление**

[**Введение** 3](#_Toc475447392)

**Глава** [**1. Характер самовольного строительства** 9](#_Toc475447393)

[1.1. Понятие самовольного строительства 9](#_Toc475447394)

[1.2. Признаки самовольного строительства 16](#_Toc475447394)

**Глава** [**2.** **Последствия самовольного строительства**.............................……19](#_Toc475447398)

[2.1. Проблемы самовольного строительства 19](#_Toc475447396)

[2.2. Гражданско-правовые проблемы самовольного строительства……….…22](#_Toc475447396)

[2.3. Рекомендации лицам, осуществляющих самовольное строительство..…25](#_Toc475447396)

[**Заключение** 28](#_Toc475447403)

[**Список использованной литературы и источников** 30](#_Toc475447404)

**ВВЕДЕНИЕ**

Данная работа посвящена изучению темы – самовольное строительство, анализ последствий.

Актуальность темы данной курсовой работы обусловлена тем, что проблема самовольного строительства затрагивает практически все сферы жизни современного общества. Несоблюдение строительных норм и правил может привести к человеческим трагедиям, нарушения градостроительной политики мешают экономическому развитию государства, точечное строительство свободной территории и параллельный снос, не всегда ветхого и аварийного, а иногда и абсолютно пригодного для жилья, так или иначе, приводят к серьезным социальным конфликтам.

Эти процессы не могут происходить в отрыве от правового регулирования, регулирующего эти общественные отношения. С одной стороны, государство устанавливает негативное отношение к созданию самовольных построек в виде запрета на введение объекта самовольного строительства в гражданский оборот и наложения на самовольного застройщика обязанности снести самовольное здание. С другой стороны, государство предусматривает возможность легализации объекта самовольного строительства и введения его в гражданский оборот путем признания права собственности на самовольное строительство.

Учитывая современное состояние законодательства и правоприменительной практики, представляется необходимым провести глубокое всестороннее теоретико-правовое исследование самовольного строительства и анализ последствий в современных условиях.

Теоретический и практический анализ по данной теме показал, что правовая природа регулирования общественных отношений, связанных с созданием самовольных построек, является не единственной проблемой. Кроме того, остается неопределенным ряд других актуальных практических и научных вопросов. Во-первых, несмотря на частое использование понятия "самовольное строительство", юридического определения этого явления не существует. Во-вторых, противоположная правовая природа правовых последствий самовольного строительства в виде сноса или признания объекта самовольным строительством не оставляет возможного компромисса участникам этих правоотношений. В-третьих, многие особо важные вопросы не урегулированы законом: иной порядок признания права собственности на самовольное здание, административный порядок сноса самовольного здания, срок исковой давности по искам о сносе и искам о признании права собственности на самовольное здание.

Выбранная тема имеет особое значение сегодня, когда крупные города практически полностью застроены в пределах своих административных границ и необходимо найти соответствующие территории для будущего строительства. Исходя из этого, для будущего развития мегаполисы вынуждены расширяться за счет освоения и аннексии новых земель. С сожалением приходится констатировать тот факт, что недобросовестные застройщики иногда пытаются освободить внутригородские земельные участки от уже построенных на них зданий, которые иногда являются памятниками архитектуры.

Поэтому актуальность данной темы очевидна как в теоретическом, так и в практическом плане и является одной из сложных, неоднозначных и актуальных тем исследований, требующих комплексного научного подхода и анализа.

Научная новизна исследования данной работы заключается в том, что это будет одна из работ, исследование в которой посвящено комплексному изучению самовольного строительства и анализу последствий, изучению правовой природы самовольного строительства как правонарушения и как способа приобретения права собственности. Особенностью данной работы является то, что в процессе работы над выбранной темой были получены следующие конкретные результаты, составляющие новизну исследования: сформулировано понятие самовольного строительства; анализируется двойственная правовая природа самовольного строительства.

Анализируя степень научной разработанности представленной темы, следует подчеркнуть, что проблема самовольного строительства в последнее время привлекает внимание многих ученых-юристов.

Так, например, в диссертациях М. М. Поповича, Е. А. Грызихиной, О. В. Гумилевской рассматривается аспект приобретения права собственности на самовольное строительство. Е. А. Грызихина рассматривает понятие самовольного строительства, самовольной реконструкции и сноса самовольных построек. Диссертация М. М. Поповича содержит анализ понятия самовольного строительства. В исследовании А. Б. Лушни исследуется проблема признания права собственности на самовольную постройку. В диссертации Савиной анализируется правовой режим самовольного строительства.

Проблемой самовольного строительства как одного из оснований признания права собственности на недвижимое имущество в течение последних нескольких лет занимались такие ученые, как А. Я. Беленькая, Б. С. Жабреев.

В работе А. Я. Беленькой исследуются понятие и признаки самовольного строительства, общие последствия самовольного строительства и условия признания права собственности.

В работе Б. С. Жабреева кратко анализируются юридические факты, необходимые для возникновения права собственности на самовольную постройку.

Различные теоретические и практические аспекты этой темы были рассмотрены в отдельных научных публикациях. В то же время, несмотря на возросшую актуальность, проблема самовольного строительства по-прежнему остается одной из малоизученных тем.

Эти работы в совокупности не исследуют природу и правовую сущность самовольного строительства как правонарушения и способа возникновения права собственности, не анализируют исторические, экономические и политические предпосылки возникновения этого правового института в российском праве, а также не раскрывают фактический состав приобретения права собственности на самовольное строительство.

Работа О. В. Гумилевской является единственным комплексным исследованием оснований признания права собственности на самовольное строительство, в котором представлен анализ места самовольного строительства в системе объектов гражданского права и системы оснований приобретения права собственности, понятия, видов и характеристик объектов самовольного строительства.

Принимая во внимание недостаточную проработанность данной темы и признавая несомненный вклад отдельных ученых в разработку этих вопросов, следует отметить необходимость дальнейших исследований самовольного строительства с учетом изменений, происходящих в обществе, с учетом реформы законодательства Российской Федерации,

Все это указывает на необходимость дальнейшей научной разработки данной темы.

Цель работы – на основании норм отечественного законодательства и положений отечественной доктрины провести многоаспектный, комплексный анализ правовой природы самовольного строительства и его последствий, выявление особенностей данного правового института, анализ существующих проблем и пробелов в законодательном регламентировании правоотношений, связанных с самовольным строительством, подготовка научно-практических рекомендаций по совершенствованию законодательного регулирования правоотношений, возникающих при самовольном строительстве, а также соответствующей судебной практики.

Реализация поставленной цели предполагает последовательное решение следующих задач:

1) проанализировать понятие самовольного строительства;

2) выявить признаки самовольного строительства;

3) определить проблемы самовольного строительства;

4) определить гражданско-правовые проблемы самовольного строительства;

5) сформировать рекомендации лицам, осуществляющих самовольное строительство.

Объект исследования – совокупность гражданско-правовых и административно-правовых отношений, связанных с самовольным строительством и его правовыми последствиями.

Предмет исследования – нормы российского законодательства, которые возникают по поводу самовольного строительства и его правовых последствий, регулируют строительную деятельность, практика разрешения судами споров, касающихся самовольных построек, а также теоретические положения, которые посвящены самовольному строительству.

В теоретико-методологической основе исследования лежит диалектический метод анализа, научно-познавательные, возможности которого позволяют исследовать законодательство, а также комплекс общенаучных, частных и специальных методологических принципов познания социально-правовых явлений, конкретизирующихся в виде таких методов, как сравнительно-правовой, системный, логический, лингвистический, структурно-правовой и других, применяемые в совокупности для решения поставленных задач исследования.

Эмпирическая база исследования основана на изучении российского законодательства в области правового регулирования самовольного строительства, а также материалов судебной практики применения нормативных правовых актов в данной области. В том числе было проанализировано законодательство, действовавшее ранее на территории Российской Федерации.

Практическая значимость работы. Результаты выполненного исследования развивают и дополняют отдельные положения права и могут быть применены при совершенствовании нормативного регулирования правового режима самовольных построек в правоприменительной деятельности. Содержащиеся в работе положения и выводы могут быть использованы в учебном процессе при подготовке лекций, учебно-методических пособий, а также специальных курсов, посвященных актуальным проблемам самовольного строительства в России.

Теоретическую основу составили научные труды, учебные пособия, статьи из журналов, диссертации, авторефераты диссертаций последних лет известных отечественных специалистов в области права, в которых изложены характер и проблемы самовольного строительства.

Нормативно-правовую основу исследования составили нормы российского законодательства, регулирующего самовольное строительство: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ, Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ и другое федеральное законодательство.

Структура работы определена характером исследуемых в ней проблем и следует логике их изложения. Работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы и источников.

**ГЛАВА 1.** **Характер самовольного строительства**

**1.1 Понятие самовольного строительства**

Как с законодательной, так и с научной точки зрения разнообразие подходов к понятию «самовольное строительство» или «самовольная постройка» в правоприменительной практике вызывает затруднения. Законом, с одной стороны, предусмотрена возможность приобретения права собственности на самовольное строительство, а с другой – судами принимаются решения о сносе самовольного строительства.

В статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) содержится легальное определение самовольной постройки: «Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки»[[1]](#footnote-1). Из данного определения выделить можно некоторые существенные признаки самовольной постройки, рассмотрение которых позволит выявить проблемы, которые возникают при применении этого определения.

К самовольному строительству законодателем отнесены «здание, сооружение или другое строение». Множество мнений и подходов существует в цивилистической науке к определению и пониманию зданий и сооружений.

Например, российский юрист, ученый-цивилист, доктор юридических наук, профессор В. В. Витрянский пишет, что «попытки дать юридические дефиниции понятий «здание» и «сооружение» вряд ли целесообразны, поскольку указанные понятия не относятся к числу правовых категорий. Еще более сомнительны попытки выделить различия между этими понятиями … правильнее было бы употреблять выражение «здания и иные сооружения»[[2]](#footnote-2).

В ряде научных работ, которые исследуемой проблематике посвящены, выделяется следующее отличие зданий от сооружений: «первые предназначены для постоянного проживания в них людей, а вторые – для использования в технических целях, и люди находятся там лишь короткое время»[[3]](#footnote-3). Исходя из нормативного определения этих понятий, в частности, в статье 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»[[4]](#footnote-4) основным отличием между этими объектами является срок пребывания в них. Сооружение предназначено – для «временного пребывания», а здания предназначены для «проживания и (или) деятельности».

По мнению кандидата юридических наук О. В. Гумилевской, «несмотря на то, что в юридической литературе неоднократно делались попытки дать юридическое определение зданию, сооружению и их различиям, традиционно в российской цивилистике здание и сооружение обозначались термином "строение"»[[5]](#footnote-5). В доктрине между тем аргументировано утверждение, что для обозначения здания, которое разделено на помещения, каждое из которых на праве собственности принадлежит кому-либо, то есть отдельно стоящего завершенного строительством правомерно возведенного объекта (инженерно-строительных объемов), перемещение которого без несоразмерного ущерба назначению невозможно, но который не признается объектом гражданских прав при этом, предлагается применять термин «строение».

Итак, можно сделать вывод о том, что и здание, и сооружение относятся к видам строения.

Понятие "структура" в настоящее время находится на законодательном уровне, что вызывает трудности в правоприменительной практике. Эта категория, учитывая недавнее изменение определения самовольного строительства и правовых последствий самовольного строительства, может быть наполнена правовым содержанием и стать предметом независимого научного исследования.

Следует отметить, что в новой редакции пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) законодатель исключил словосочетание "иное недвижимое имущество". Однако сложившаяся судебная практика свидетельствует о том, что самовольную постройку, по сути, следует рассматривать как недвижимую вещь. Этот тезис, в частности, подтверждается пунктом 29 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой имущественных прав и иных имущественных прав" . Более того, отношение той или иной структуры к недвижимым вещам в корне повлияло на исход дела.

Так, например, " решением от 28 марта 2012 года Савеловский районный суд Москвы (дело № 2-1166/12) вынес решение о сносе самовольно построенных некапитальных зданий: некапитального одноэтажного строения шатрового типа площадью 700 квадратных метров, административных помещений-трех некапитальных двухэтажных зданий бытового типа общей площадью 2000 квадратных метров." Хотя некапитальный характер спорного сооружения является условием, исключающим возможность обращения в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

Недвижимое имущество в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) включает здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. В статье 1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. В статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации недвижимыми вещами признаются здания, сооружения, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Так, определяя объекты, которые относятся к самовольному строительству, законодатель перечисляет объекты недвижимости. При этом объекты незавершенного строительства не будут включены в определение самовольного строительства, хотя объект незавершенного строительства подпадает под признаки самовольного строительства. Доктор юридических наук, профессор Р. А. Валеев в этой связи обосновал следующее мнение: "Объект незавершенного строительства может быть построен как на законных основаниях, так и в режиме самовольного строительства."

Мнения о классификации самовольных построек как движимых или недвижимых вещей в доктрине разделились. Например, кандидат юридических наук А. В. Савина считала, что самовольное строительство-это "объект, который физически подпадает под характеристики объекта недвижимости, но его создание является нарушением установленных правовых норм."

Существует, однако, противоположная теория, сторонники которой считают, что нельзя относить самовольные постройки не только к объектам недвижимости, но и вообще к объектам права.

Советский и российский ученый-правовед, доктор юридических наук, профессор Е. А. Суханов считал, что "самовольный объект, даже если он тесно связан с землей, не будет признан недвижимым имуществом и не сможет стать объектом имущественного оборота (статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации)." Другие ученые придерживаются сходных взглядов.

Понятно, что авторы исходят из невозможности государственной регистрации прав собственности в отношении такого объекта. Хотя такой признак недвижимой вещи, как наличие государственной регистрации, в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации не указан.

Следует предположить, что наличие такой регистрации является следствием отнесения конкретной вещи к недвижимым вещам, а не наоборот. В то же время нельзя отрицать, что недвижимые вещи становятся объектом любых гражданских правоотношений только после государственной регистрации прав на них.

В одной из последних научных работ, посвященных изучению самовольных построек, ученый В. А. Бехтер, этот объект гражданского права относится, в силу своей физической природы, к недвижимому имуществу, но поскольку такие здания были построены с нарушением закона, правовой режим их использования имеет определенные особенности.

Действительно, если брать за основу только физическую природу самовольных построек, то их можно смело относить к объектам недвижимости, но их правовая природа вызывает определенные сомнения.

Неслучайно законодатель исключил из правового определения автоматическую классификацию их как объектов недвижимости, поскольку по правовой природе до кадастрового учета и регистрации прав объект строительной деятельности как недвижимое имущество существовать не может.

Основным документом, дающим право на строительство, является разрешение на строительство. Разрешение на строительство-документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт (пункт 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации). В той же статье определено, что разрешение не требуется, в частности, в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью; объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киоски, навесы и т.д.); объектов вспомогательного использования (заборы, ворота, теплицы, бани, навесы и т.д.). Однако такие сооружения могут быть возведены без разрешения, но их строительство не требует разрешения, что является квалифицирующим признаком самовольного строительства.

При этом судебная практика, с одной стороны, показывает, что критерием произвола является отсутствие разрешения на строительство, но, с другой стороны, отсутствие такого разрешения не является препятствием для его легализации как объекта имущественных прав.

В юридической литературе бытует мнение, что под необходимым разрешением на строительство объекта необходимо понимать не только разрешение органов государственной власти, но и разрешение лиц, для которых важен частноправовой интерес в строительстве зданий. Прежде всего, речь идет о владельцах земельных участков или лицах, имеющих право собственности в отношении них. Этот вывод подтверждается нормами статей 260, 263 и 264 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые позволяют собственнику земельного участка разрешать другим лицам строить на его участке. При этом собственник земельного участка должен принять меры по соблюдению градостроительных и строительных норм и правил, в частности, получить разрешение на строительство.

Например, А. Ф. Бакулин и А. В. Петухова считают, что " строительство застройщиком здания или сооружения на чужом земельном участке без получения явного и документально подтвержденного согласия собственника или без его ведома влечет признание объекта самовольным строительством на частноправовой основе в связи с нарушением гражданского и земельного законодательства."

В этой связи представляет интерес мнение О. В. Гумилевской о необходимости внесения изменений в статью 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в части уточнения того, какие нарушения градостроительных и строительных норм и правил следует учитывать. Только те, которые зафиксированы "в соответствующих технических регламентах в порядке, предусмотренном законом"? Возможно, такие изменения будут способствовать строительству объектов, гарантирующих безопасность жизни и здоровья граждан.

Таким образом, по результатам проведенного исследования может быть предложена следующая редакция статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая поможет устранить ряд существующих пробелов и проблем в области понятия самовольного строительства.

"Статья 222. Самовольное строительство: 1. Самовольным строительством признается жилое здание, нежилое здание, технические сооружения, иные сооружения, объекты незавершенного строительства или иное недвижимое имущество, созданные на земельном участке, не выделенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданные без получения необходимых разрешений или со значительным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, закрепленных в соответствующих технических регламентах, в порядке, предусмотренном законом."

**1.2 Признаки самовольного строительства**

В настоящее время эксперты-юристы выявили признаки самовольного строительства.

Во-первых, создание здания на земельном участке, которое не предусмотрено в установленном порядке. Возводить здания на земельном участке может либо собственник такого участка, либо лицо, получившее разрешение собственника, оформленное соответствующей гражданско-правовой сделкой в соответствии со статьями 263 и 264 Гражданского кодекса Российской Федерации. Суд может признать право собственности на самовольную постройку только за лицом, которое владеет, наследует пожизненно и постоянно (бессрочно) использует земельный участок, на котором велось строительство. Лица, не обладающие одним из указанных прав на участок, не имеют права ходатайствовать о преобразовании здания в свою собственность.

Таким образом, решение о праве собственности на самовольную постройку фактически зависит от воли собственника земельного участка, на котором она построена: в случае предоставления права пользования земельным участком или передачи его в собственность застройщика по основаниям, предусмотренным законом, право собственности на это здание может быть признано за лицом, его осуществившим. В противном случае самовольное строительство "следует" за земельным участком: право собственности на него будет признано собственником последнего.

Во-вторых, создание здания на земельном участке, разрешенное использование которого не позволяет строить на нем данный объект. Статья 263 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что собственник земельного участка обязан соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила, а также требования к использованию земельного участка в соответствии с его целевым назначением. Собственник земельного участка в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарных, противопожарных и иных правил, норм.

Правовой режим земель, согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок ведения которого установлены федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Соответственно, если здание возводится с нарушением определенного установленного вида разрешенного использования земельного участка, который устанавливается для каждого участка индивидуально в соответствии с правилами целевого использования земельного участка (статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации), с нарушением правил градостроительного зонирования (статьи 35 – 40 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 85 Земельного кодекса Российской Федерации), то оно будет признано самовольным.

В-третьих, создание зданий без получения необходимых разрешений. Отношение зданий к градостроительным документам (пункт 3 пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации). Здание должно соответствовать параметрам, которые установлены как проектом планировки территории, правилами землепользования и застройки, так и обязательными требованиями к параметрам здания, которые содержатся в других документах. На участке, прежде всего, чтобы легально создать объект, нужно получить разрешение и архитектурный проект. Второй документ составляется на основании архитектурно-планировочного задания. Она включает в себя положения согласованной градостроительной документации, обязательные требования к объекту (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные), инструкции по проведению работ в особых условиях. В задании также уточняются требования по обеспечению защиты прав юридических лиц и граждан, если это строительство затрагивает их интересы. В случае нарушения положений или отсутствия архитектурно-планировочного задания, разрешения на строительство, выданного компетентным органом, объект, возведенный на участке, будет признан самовольной постройкой.

Четвертым признаком самовольного строительства является его создание с нарушением градостроительных норм и правил.

Утверждение региональных стандартов градостроительного проектирования в соответствии со статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляется с учетом особенностей населенных пунктов, городских округов в границах субъекта Российской Федерации. Состав и порядок подготовки и утверждения региональных стандартов градостроительного проектирования устанавливаются законодательством субъектов Российской Федерации. Утверждение местных стандартов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей населенных пунктов в границах муниципальных образований, межпоселковых территорий. Состав, порядок подготовки и утверждения местных стандартов градостроительного проектирования устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Законодатель ссылается на существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил на основании части 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, нарушения, которые ущемляют права и охраняемые законом интересы других лиц или создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, правовая природа отдельных видов объектов самовольного строительства рассматривается через призму их существенных признаков – физических (технических) характеристик, позволяющих квалифицировать данный вид недвижимых вещей как конкретные объекты гражданских прав, созданные с нарушением закона.

**Глава 2. Последствия самовольного строительства**

**2.1 Проблемы самовольного строительства**

На территории Российской Федерации в настоящее время наблюдается все больше случаев незаконного строительства, признания вновь построенных новостроек самовольными, в результате чего увеличивается количество обманутых участников долевого строительства. Все это свидетельствует о несовершенном механизме системы действующих нормативных актов, регулирующих порядок строительства, недостаточно эффективной процедуре государственной регистрации недвижимости, а также недобросовестном исполнении должностных обязанностей сотрудниками государственных органов, контролирующих процесс строительства.

Владелец, казалось бы, имеет триаду прав: право владеть, право пользования и право распоряжаться своей собственностью. Он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным нормативным актам и не нарушающие прав и интересов других лиц. При одновременном осуществлении строительства застройщик или собственник обязан действовать только при наличии разрешения на строительство, соблюдать все противопожарные, санитарные, строительные, экологические и другие нормы и правила. Однако, игнорируя все правила, застройщики часто строят незаконные здания.

Ряд теоретиков гражданского права считают, что самовольное сооружение-это совокупность строительных материалов, другие ученые изучают его как особый вид недвижимости, а другие рассматривают его как гражданское правонарушение. Рассматривать самовольное строительство, в первую очередь, необходимо как недвижимость. Ведь строение, построенное без разрешения, является своего рода недвижимым имуществом, так как оно не будет подлежать сносу как самовольное, если оно не является недвижимым.

Именно поэтому особое внимание следует уделить арбитражному делу о признании права собственности на торговые центры, возникшие в результате реконструкции рыночного комплекса.

По мнению советского и российского юриста, доктора юридических наук, профессора Л. В. Щенниковой, " основанием для приобретения права собственности должна быть исключительно законная деятельность, направленная на создание новой вещи (в том числе недвижимого имущества), а ее гражданско-правовым последствием, как подчеркивается в пункте 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, является приобретение права собственности на новую вещь у лица, ее создавшего. Самовольное строительство является незаконным актом, и закон призван обеспечить адекватные гражданские последствия."

Н .И. Матузов и А. В. Малько считают, что "рассмотрение самовольного строительства как правовой категории только через его характеристику как правонарушения может привести только к правовому последствию в виде гражданско-правовой ответственности (снос), поскольку осуществление самовольного строительства является виновным деянием, доказательством которого является установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации".

Трудно не согласиться с высказанными мнениями, поскольку любое нарушение закона должно повлечь за собой наступление определенных санкций, и если из этого есть исключения, то правонарушения будут совершаться чаще. Получается, что законодатель противоречит сам себе, устанавливая самовольные основания для признания здания, и в то же время самовольное строительство, даже если эти основания имеются, может быть легализовано.

Таким образом, злоупотребление правом гражданами является одной из причин самовольного строительства. Таким образом, граждане, купившие или получившие земельные участки для индивидуального жилищного строительства, строят многоквартирные дома или иные жилые дома, не являющиеся объектами индивидуального жилищного строительства. Собственники, владеющие этими земельными участками, пользуются упрощенной процедурой государственной регистрации этих земель, предъявляя только правоустанавливающие документы на землю без предъявления документов на ввод в эксплуатацию объектов строительства.

Несанкционированных построек по всей стране с каждым годом становится все больше и больше. Поэтому часто суды принимают противоречивые решения, иногда признавая, а в других случаях не признавая объекты недвижимости произвольно построенными, хотя закон, устанавливающий критерии самовольного строительства, одинаков для всех. Проблема, по-видимому, заключается в пробелах в этом законе, в его неправильном толковании, а также в отсутствии должного контроля со стороны органов государственной власти и за несоблюдение требований Гражданского кодекса Российской Федерации об административной ответственности в части осуществления законного строительства.

В некоторых случаях судебные органы ни при каких обстоятельствах не смогут признать право собственности на самовольную постройку и тем самым легализовать ее – например, если использование земельного участка, занятого самовольной постройкой, не соответствует разрешенному виду использования, а компетентный орган отказался его изменить. В этом случае суд не может удовлетворить требование о признании права собственности на самовольное здание, построенное с нарушением целевого назначения земельного участка.

Важным моментом в настоящее время является отсутствие надлежащей процедуры государственного контроля.

**2.2 Гражданско-правовые проблемы самовольного строительства**

В наши дни дела, которые связаны с самовольным строительством являются одними из распространенных категорий судебных дел. Правовое регулирование данного основания возникновения права собственности, которое предусмотрено гражданским законодательством, на многие вопросы, рождаемые практикой не отвечает.

В данной работе хотелось бы остановиться на отдельных проблемах применения норм Гражданского кодекса Российской Федерации о самовольных постройках

С точки зрения законодательного регулирования институт самовольной постройки является одним из самых нестабильных институтов гражданского права. Объясняется данное обстоятельство тем, что законодательное регулирование самовольного строительства с изменением политических, социальных и экономических факторов меняется то в сторону ужесточения легитимации самовольных построек, то в сторону ее либерализации.

Речь идет о проблеме определения правовой природы данного объекта и проблеме гражданско-правового режима самовольной постройки. В свете множества проблем теоретического и практического характера, которые связаны с приобретением права собственности на самовольную постройку, данная тема в настоящее время приобрела особую актуальность.

В редакции до 1 сентября 2006 года положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации привели к тому, что лица, которые осуществляли самовольное строительство, воспользоваться судебным признанием права собственности могли в обход административного порядка, что исключительному характеру статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации противоречило.

В результате этого пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации был в 2006 году изменен. Право собственности на самовольную постройку с 1 сентября 2006 года признано может быть только за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Изменение правового регулирования приобретения права собственности на самовольную постройку, по-видимому связано с попыткой реализовать принцип «единой судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов», который закреплен в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации. Рассматривать данный принцип можно как основополагающую идею, по которой земельный участок является главной вещью, а расположенная недвижимость на нем его принадлежностью.

Возможность легализации самовольных построек в настоящее время крайне ограничена. Так, с учетом совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/20 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» право собственности на самовольную постройку может быть признано лишь за лицом, которое обращалось за выдачей разрешения на строительство в уполномоченные органы, но разрешение выдано не было по независящим от него причинам.

Однако в Концепции развития гражданского законодательства указывается на то, что целесообразен снос самовольной постройки только тогда, когда сохранение ее нарушает права или охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан, или, когда на земельном участке возведена постройка, строительство на котором законом запрещено. В Концепции, кроме того, указано на необходимость расширения возможности для признания права собственности застройщика на самовольную постройку, которая возведена на не принадлежащем ему земельном участке.

Связан новый подход связан с тем, что к положительным результатам не приводит ужесточение легитимации самовольных построек. Фактически самовольные постройки, если они частных интересов не затрагивают, не сносятся. Негативным последствием такого положения вещей является легальное уклонение от уплаты налога на имущество фактических владельцев самовольных построек. Владельцы самовольных построек, кроме того, распоряжаться ими могут путем отчуждения земельного участка, на котором возведена эта постройка, по цене, которая включает стоимость объекта самовольного строительства.

Представляется в данном случае то, что пытается законодатель установить баланс интересов владельцев самовольных построек и общества с учетом того, что как объект недвижимого имущества самовольная постройка аккумулирует значительные материальные вложения. Поэтому снос данных построек экономически нецелесообразен.

Анализ правовой природы, правового режима и специфики самовольной постройки при таких обстоятельствах способствовать будет по приобретению права собственности на самовольную постройку выбору наиболее оптимального правового регулирования отношений.

Связана в первую очередь, особенность правового режима самовольной постройки с двойственностью ее природы. С одной стороны, самовольная постройка является правонарушением, которое состоит в нарушении норм градостроительного и земельного законодательства. Самовольная постройка, с другой стороны является одним из оснований или условий приобретения права собственности в порядке пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Соответственно категория «самовольная постройка» выступает в качестве условного понятия, которое является элементом фактического состава, необходимого для приобретения права собственности.

Необходимо выяснить с практической и теоретической точек зрения, относится ли самовольная постройка к объектам гражданских прав и к недвижимому имуществу в целом. Так, в своей практике суды исходят из того, что объектом гражданских прав самовольная постройка не является.

Таким образом, необходимо самовольную постройку относить к недвижимому имуществу, в силу того, что статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации государственная регистрация не упоминается среди квалифицирующих признаков объекта недвижимого имущества. Акт государственной регистрации, кроме того, не является фактом, который изменяет правовую природу явлений. Отнесение самовольной постройки к недвижимому имуществу, то есть к разновидности вещей, приводит к выводу, что она является объектом гражданских прав.

**2.3 Рекомендации лицам, осуществляющих самовольное строительство**

На основании перечисленного можно сформулировать рекомендации лицам, которые осуществляют самовольное строительство.

1) Необходимо заблаговременно получить разрешение собственника, которое оформлено будет соответствующей гражданско-правовой сделкой во избежание нарушения статьи 263 и 264 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2) Получить сведения о разрешенном использовании земельного участка до начала строительства, запросив кадастровую выписку. Также необходимо знать, что вид разрешенного использования земельного участка самостоятельно изменить не получится. Сделать можно это только на основании решения компетентного органа – главы местной администрации с учетом публичных слушаний. Владельцу самовольного строительства этот порок устранить будет непросто, поэтому велика вероятность того, что ее легализовать не получится. В порядке, которые установлены статьями 37, 39, 40 Гражданского кодекса Российской Федерации разрешаются вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования, выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, отклонение от предельных параметров разрешенного. И решения соответствующих органов могут быть предметом проверки суда как в порядке, которые установлены положениями главы 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, так и (в случае заявления таких требований) в порядке искового производства. Недопустимо рассмотрение судом указанных вопросов в ходе производства по делу, которое связано с легализацией самовольного строения, без установления фактов, которые свидетельствуют об обращении заинтересованного лица за соответствующим разрешением в административном порядке.

3) Так же, как и предыдущий, этот порок может сохраняться при обращении заинтересованного лица в суд о признании права собственности на самовольную постройку. При этом владелец самовольной постройки должен предоставить в суд доказательства, что он к получению необходимых разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию принимал меры.

4) Следует отметить то, что не могут быть признаком самовольного строительства несущественные нарушения, а устранимые нарушения заинтересованным лицом могут быть исправлены в целях легализации самовольной постройки.

Выражаются негативные правовые последствия возведения самовольного строения в следующем: лицо, которое осуществило самовольную постройку, право собственности на нее не приобретает и распоряжаться ею не вправе, то есть совершать какие-либо сделки с постройкой. А это значит, что данное строение в силу императивного указания закона изъято из гражданского оборота и государственной регистрации не подлежит, в том числе как объект незавершенного строительства

Подлежит самовольная постройка сносу лицом, которое ее осуществил либо за его счет, кроме случаев, которые указаны в пункте 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Закреплено аналогичное положение и в специальном законодательстве (например, в пункте 3 статьи 25 Федерального закона от 17 ноября 1995 года №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности»).

Таким образом, чтобы самовольную постройку в такой ситуации легализовать, ее владельцу следует обратиться за изменением разрешенного использования земельного участка, на котором возведена постройка. Тогда, даже если в изменении вида разрешенного использования компетентный орган откажет, владелец самовольной постройки такой отказ сможет оспорить в суде, а затем в случае удачного исхода дела самовольную постройку легализовать.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

1) Необходимы дальнейшие исследования по определению понятия "самовольное строительство". Однако устранение уже выявленных проблем, возникающих при применении данного определения, создаст более стабильные условия для гражданского оборота самовольных построек.

Поэтому в данной работе была предложена концепция данной терминологии, которая будет направлена на обеспечение единообразия правоприменительной практики и конкретизацию закона о самовольном строительстве, вызванного необходимостью найти справедливый баланс между потребностями общества и частными интересами отдельных субъектов гражданского права.

2) Можно выделить следующие признаки самовольного строительства:

- земельный участок, на котором было создано здание, не был выделен для его строительства в установленном законом порядке;

- на земельном участке, разрешенное использование которого не позволяет строительство на нем данного объекта;

- для его создания не были получены необходимые разрешения; самовольное сооружение было создано с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

3) Важным моментом в проблеме самовольного строительства в настоящее время является отсутствие надлежащей процедуры государственной регистрации недвижимости. Остается неясным, как регистрируется право собственности на недвижимость, которая построена без надлежащего разрешения, с нарушением правил и норм, и в конечном итоге может быть признана незаконным строительством.

4) Гражданско-правовое регулирование самовольного строительства должно быть изменено с учетом того, что самовольное строительство относится к объектам гражданских прав с особым правовым режимом. Под правовым режимом самовольного строительства следует понимать совокупность норм гражданского права, регулирующих содержание обязанностей и прав лица, осуществляющего самовольное строительство, до момента возникновения права собственности на него, порядок и условия приобретения права собственности на самовольное строительство, а также осуществление расчетов между собственником и лицом, создавшим самовольное строительство.

В данной работе рассматриваются лишь некоторые проблемы применения норм Гражданского кодекса Российской Федерации о самовольном строительстве, но они позволяют сделать вывод о необходимости совершенствования правового регулирования данного основания возникновения права собственности.

5) Самовольное строительство-любое сооружение, построенное на участке, на котором строительство возводимого объекта не разрешено законом, или на участке, не предусмотренном в установленном порядке, а также сооружение, построенное без разрешения на строительство или с нарушением закона, поэтому лица, осуществляющие самовольное строительство, должны следовать определенным рекомендациям, которые основаны на законодательстве и сформулированы в данной курсовой работе.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ**

**Нормативно-правовые акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 09 марта 2021 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2021. № 11. Ст. 1698.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 30 декабря 2020 г.) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147; 2021. № 1 (Часть 1). Ст. 44.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 30 декабря 2020 г.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Часть 1). Ст. 16; 2021. № 1 (Часть 1). Ст. 44.
4. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (в ред. от 30 декабря 2020 г.) «О кадастровой деятельности» // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст.4017; 2021. № 1 (Часть I). Ст. 33.
5. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ (в ред. от 02 июля 2013 г.) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // СЗ РФ. 2010. № 1. Ст.5; 2013. № 27. Ст. 3477.
6. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 22 от 29.04.2010 г.  (в ред. от 23 июня 2015 г.) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. № 109; 2015. № 140.
7. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20 сентября 2006 г. № Ф08-4484/06 от 20.09.2006 г. «Спорный павильон не относится к объектам недвижимости, поэтому суд правомерно отказал в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку» (извлечение)».

**Научная и учебная литература**

1. Договорное право. Книга вторая: общие положения / Брагинский М. И., Витрянский В. В. – М.: Статут, 2011. – 780 с.
2. Российское гражданское право: учебник. В 2 т. Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е. А. Суханов. – М.: Статут, 2010. – 956 с.

**Статьи в научных журналах и сборниках**

1. Бакулин А. Ф. О негаторной природе требования о сносе самовольной постройки / А. Ф. Бакулин, А. В. Петухова // Российский юридический журнал. – 2011. – № 6. – С. 122-123.
2. Демкина А. В. Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве / А. В. Демкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 8. – С. 6.
3. Кузина М. Снести нельзя оставить / М. Кузина // Жилищное право. – 2015. – № 2. – С. 15-26.
4. Мотлохова Е. А. Особенности правового режима самовольных построек в российском гражданском праве / Е. А. Мотлохова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 10. – С. 25-30.
5. Пудовкина О. В. Проблемы самовольного строительства как основания приобретения права собственности / О. В. Пудовкина // Вестник Поволжского института управления. – 2017. – Том 17. – № 2. – С. 123-130.
6. Сайфуллина Р. Регистрация права на самовольные постройки / Р. Сайфуллина // Жилищное право. – 2012. – № 6. – С. 61–68.
7. Фандий С. В. Понятие самовольной постройки / С. В. Фандий // Молодой ученый. – 2017. – № 10. – С. 331-334.
8. Щенникова Л. В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия / Щенникова Л. В. // Законодательство. – 2006. – № 3. – С. 18-22.
9. Шакирова З. М. Как прекратить незаконное строительство многоквартирных домов на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства / З. М. Шакирова // Законность. – 2013. – № 1. – С. 39-41.

**Диссертации и авторефераты диссертаций**

1. Валеев Р. А. Правовой режим объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. – У., 2007. – 198 с.
2. Гумилевская О. В. Основания приобретения права собственности на самовольную постройку: дис. … канд. юрид. наук. – К., 2008. – 221 с.
3. Иваненко А. В. Теоретические и практические аспекты понимания и легализации самовольной постройки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – В., 2013. – 44 с.
4. Савина А. В. Правовой режим самовольной постройки: дис. … канд. юрид. наук. – М., 2010. – 120 с.
5. Шишканов П. А. Самовольное строительство и его правовые последствия: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2012. – 24 с.

**Материалы судебной практики**

1. Решение Савеловского районного суда города Москвы по делу № 2-1166/12 от 28 марта 2012 г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://sudact.ru. – (дата обращения: 07.04.2021).
1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 09 марта 2021 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2021. № 11. Ст. 1698. [↑](#footnote-ref-1)
2. Договорное право. Книга вторая: общие положения / Брагинский М. И., Витрянский В. В. – М., 2011. – С. 382. [↑](#footnote-ref-2)
3. Фандий С. В. Понятие самовольной постройки // Молодой ученый. – 2017. – № 10. – С. 331. [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ (в ред. от 02 июля 2013 г.) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // СЗ РФ. 2010. № 1. Ст.5; 2013. № 27. Ст. 3477. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гумилевская О. В. Основания приобретения права собственности на самовольную постройку : дис. … канд. юрид. наук. – К., 2008. – С. 60. [↑](#footnote-ref-5)