

УДК/UDC 347

К вопросу о правовой природе самовольно возведенного объекта недвижимости

Зайцев Вячеслав Владимирович

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: horkoman@gmail.com

Аннотация

Экономическое развитие социума всегда сопровождается появлением различных общественных явлений, нуждающихся в правовой регламентации. Возникает необходимость придания статуса, субъектного состава и содержания правового отношения. Здесь особое место занимают действия антиправового характера, к которым относится самовольная постройка. В работе рассматриваются два подхода к определению правовой природы самовольной постройки. Автор приходит к выводу, что правовая природа самовольной постройки обладает двойственной сущностью возникающих правовых отношений. Самовольную постройку можно рассматривать в качестве как основания возникновения права собственности, так и правового нарушения. Если рассматривать самовольную постройку с позиции основания возникновения права, то она либо становится объектом гражданских прав после признания права собственности, либо не становится, если было принято решение о ее сносе. В случае рассмотрения самовольной постройки в качестве правового нарушения самовольные действия со стороны лица, осуществляющего самовольное строительство, подлежат правовой оценке.

Ключевые слова: самовольная постройка, недвижимое имущество, объект недвижимости, разрешение на строительство.

On the Issue of the Legal Nature of the Unauthorised Construction

Zaytsev Vyacheslav Vladimirovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: horkoman@gmail.com

Abstract

The economic development of society is always accompanied by the emergence of various social phenomena which need legal regulation. There is a need to give status, subject composition, and content of the right relationship. Among these phenomena, a special place is occupied by the action of an anti-legal nature which the unauthorised construction belongs to. The paper discusses two approaches to the definition of the legal nature of the unauthorised construction. The author comes to the conclusion that the legal nature of the unauthorised construction has the dual essence of the emerging legal relations. The unauthorised construction can be considered as a basis for the emergence of property rights, and legal violations. If we consider the unauthorised construction from the position of the foundation of the law, it becomes the object of civil rights after the recognition of the right of ownership, or not, if it was decided to demolish it. In the case of considering the unauthorised construction as a legal violation, unauthorised actions by the person carrying out unauthorised construction are subject to legal assessment.

Key words: unauthorised construction, real estate, real estate, construction permit.

Проблематика самовольного строительства на протяжении длительного периода времени остается предметом теоретического и практического обсуждения в юридическом сообществе [1]. Обусловлено это прежде всего тем, что разрешение проблемных аспектов не только имеет значение для развития в гражданском праве концепций различных оснований возникновения права собственности, но может влиять на правоприменительную практику.

Отнесение самовольной постройки к объектам недвижимости является доказанным в юридической литературе. Многие ученые рассмат-

ривают вопрос о субъектах права на предъявление искового заявления о сносе самовольной постройки, возможности использования негативного искового заявления для сноса самовольной постройки, допустимости приобретения права на самовольную постройку и ряд иных дискуссионных вопросов [2, 3]. Однако рассмотрение данных положений и формирование по ним выводов, на наш взгляд, является преждевременным, ввиду того что правовая природа самовольной постройки до сих пор окончательно не определена. Поэтому необходимо рассматривать не только отнесение самовольной постройки к движимому или недвижимому имуществу, но и ее признание объектом гражданских прав или вещью вообще.

Несмотря на правовое закрепление в п. 1 ст. 222 ГК РФ [4] понятия «самовольная постройка» и отнесение к ней зданий, сооружений, иных строений, есть полные основания ее рассматривать в качестве самовольной вещи и в то же время не признавать ее таковой. Так, среди признаков, позволяющих рассматривать самовольную постройку в качестве вещи, можно назвать возможность признания права собственности на самовольную постройку. Согласно общей теории гражданского права вещное право возникает только при наличии вещи, выступающей объектом данного права. Иными словами, одно (вещное право) не может существовать без другого (вещь). Подтверждением позиции отнесения самовольной постройки к вещи также служит прямое указание законодателя на признание права собственности на самовольную постройку. Вести речь о признании права собственности можно только при существовании объекта права (вещи) и права на самовольную постройку, а также об их признании со стороны третьих лиц.

В то же время самовольную постройку нельзя рассматривать в качестве вещи и относить к объектам вещного права. Так, построившее самовольный объект лицо не наделяется правом распоряжения до узаконивания незаконной постройки. П. 2 ст. 22 ГК РФ указывает на невозможность осуществления в отношении самовольно возведенного объекта сделок купли-продажи, дарения, аренды и др. Следует отметить, что правомочие распоряжения является обязательной составляющей субъек-

ективного гражданского права собственности. Другим важным аргументом является то, что право собственности на самовольную постройку не возникает изначально. Отсюда можно сделать вывод, что в случае отсутствия права собственности на самовольную постройку должно возникать не вещное, а обязательственное правовое отношение.

Складывающаяся позиция обосновывается содержанием в ст. 222 ГК РФ норм, которые защищают интересы управомоченного лица земельного участка, на котором была построена самовольная постройка, и интересы лица, которое осуществило самовольную постройку. С позиции первого лица возникает факт нарушения права, следовательно самовольную постройку нельзя относить к вещам. Согласно интересам второго лица можно рассматривать самовольную постройку в качестве самовольной вещи.

В соответствии с п. 29 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 [5] самовольная постройка рассматривается в качестве недвижимого имущества. Как отмечает Н. Б. Щербаков, содержание постановления отражает основание возникновения права собственности и санкции за осуществление строительной деятельности с нарушением предписаний законодательства [6]. В то же время ст. 222 ГК РФ охватывает:

- связанные с совершением частного деликта правовые отношения (незаконное занятие чуждого объекта недвижимости);
- административные отношения, связанные с осуществлением публичного деликта (факт нарушения публично-правовых норм);
- возникновение права собственности на объект строительства [7].

Таким образом, правовая природа самовольной постройки обладает двойственной сущностью возникающих правовых отношений. Самовольную постройку можно рассматривать в качестве как основания возникновения права собственности, так и правового нарушения. Если рассматривать самовольную постройку с позиции основания возникновения

права, то последняя либо становится объектом гражданских прав после признания права собственности, либо не становится, если было принято решение о ее сносе. В случае рассмотрения самовольной постройки в качестве правового нарушения самовольные действия со стороны лица, осуществляющего самовольное строительство, подлежат правовой оценке.

Список литературы

1. Ершов О. Г., Бетхер В. А. Правовая природа самовольной постройки // Право и экономика. 2015. № 4. С. 37–41.
2. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав (с изменениями и дополнениями): Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 № 10/22 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 6.
3. Станиславов Д. И. Некоторые вопросы сноса самовольной постройки // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 1. С. 75–80.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 г. с изм. и доп. от 29.12.2017 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Церковников М. А. Последствия самовольного строительства: снос постройки или легализация // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 3. С. 101–105.
6. Щербаков Н. Б. Институт самовольной постройки сквозь призму правоприменения (отдельные вопросы) // Вестник гражданского права. 2007. № 2. С. 120–143.
7. Скловский К. И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». М.: Статут, 2011. С. 44.