

УДК/UDC 347.2/.3

## Самовольная постройка как способ приобретения права собственности на земельный участок

Зайцев Вячеслав Владимирович

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: horkoman@gmail.com

### Аннотация

На сегодняшний день институт самовольного затрагивает огромный круг субъектов — от государства до частных лиц. Однако в гражданском законодательстве по сей день существуют определенные противоречия. Автор рассматривает самовольную постройку как способ приобретения права собственности на земельный участок. Автор приходит к выводу, что признание права собственности на самовольную постройку — это финансово затратный и трудоемкий процесс, который включает проведение юридического анализа наличия правового основания для признания права собственности на недвижимый объект, а также технический анализ — осуществление судебно-строительной экспертизы, устанавливающей безопасность для здоровья и жизни человека, который возвел объект, и отклонения от проектной документации.

**Ключевые слова:** самовольная постройка, самовольное строительство, право собственности, разрешение на строительство.

## Unauthorized Construction as a Way of Acquiring Ownership of a Land Plot

Zaytsev Vyacheslav Vladimirovich

student of the Faculty of Law

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: horkoman@gmail.com

### Abstract

Today, the institution of unauthorized construction affects a wide range of subjects—from the state to private individuals. However, civil legislation still has certain contradictions. The author considers the unauthorized construction as a way of acquiring ownership of a land plot. The author concludes that the recognition of ownership of an unauthorized construction is a financially costly and time-consuming process which includes a legal analysis of the existence of a legal basis for the recognition of ownership of an immovable object, as well as technical analysis—the implementation of forensic construction expertise establishing health and the life of the person who built the object, and deviations from the project documentation.

**Key words:** unauthorized construction, unauthorized building, ownership, building license.

В настоящее время самовольное строительство — нередкое явление, а спорные правоотношения в части самовольного строительства — распространенная категория дел. Ст. 128 ГК РФ [1] среди объектов гражданских прав не определяет самовольную постройку. Следовательно, по общему правилу, ее участие в гражданском обороте не предусматривается. Однако положения признания права собственности на самовольную постройку, статус и правовой режим самовольной постройки закрепляются в гл. 14 ГК РФ в качестве основания возникновения права собственности.

На сегодняшний день институт самовольного строительства затрагивает огромный круг субъектов — от государства до частных лиц. Однако в гражданском законодательстве по сей день существуют определенные противоречия.

Так, складывающаяся судебная практика отмечает, что отсутствие разрешения на строительство при отсутствии иных оснований, закрепленных в ст. 222 ГК РФ, не выступает предопределяющим в исковом заявлении о признании права собственности, при наличии у собственника самовольной постройки.

По справедливому мнению В. А. Алексева, непосредственно орга-

ны местного управления предоставляют на территории муниципального образования согласие на строительство [2]. Следовательно, перед подачей искового заявления в суд необходимо соблюсти досудебный порядок посредством обращения в администрацию муниципального образования. Итогом такого обращения должно стать письменное разрешение на признание права собственности.

Исходя из этого, следует, что главным условием и критерием, который позволяет суду признавать за осуществляющим самовольное строительство лицом право собственности на самовольную постройку, выступает добросовестное поведение субъекта до момента начала строительства или в период проведения строительных работ, а также получение разрешения на постройку.

В случае если лицо не обращается за получением этого разрешения до начала возведения самовольной постройки или в процессе строительства, иск о признании права собственности на самовольную постройку не будет удовлетворен.

Также необходимо отметить неясность позиции законодателя касательно проблемы легализации самовольной постройки, возведенной арендатором на земельном участке, представленном ему на праве аренды.

Так, в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ, право собственности на самовольную постройку признается судом за лицом, в собственности или ином вещном праве находится земельный участок, на котором создана постройка. Следовательно, право на признание права собственности на самовольную постройку арендатора необоснованно ограничено.

На наш взгляд, представляет интерес для теории и правоприменительной практики возможность признания права собственности на объект незавершенного строительства как объекта недвижимости, которые могут быть признаны самовольной постройкой. При этом законодатель исключил дефиницию «иное недвижимое имущество», к которому относятся объекты незавершенного строительства.

Согласно п. 10 ст. 1 ГрК РФ, объект, строительство которого не

завершено, не является зданием, строением или сооружением [3]. Законодатель исключил возможность узаконить объект незавершенного строительства на основании ст. 222 ГК РФ. Данное решение стало отягчать частные правовые интересы.

Положения п. 30 Постановления пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 закрепляют, что «объект незавершенного строительства может признаваться самовольной постройкой» [4].

Таким образом, признание права собственности на самовольную постройку — это финансово затратный и трудоемкий процесс, который включает проведение юридического анализа наличия правового основания для признания права собственности на недвижимый объект, а также технический анализ — осуществление судебно-строительной экспертизы, устанавливающей безопасность для здоровья и жизни человека, который возвел объект, отклонения от проектной документации.

### Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: ВолтерсКлувер, 2007. С. 355.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 191-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть I). Ст. 16.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».