

УДК/UDC 347.233

Правовые последствия возведения самовольной постройки

Семенов Дмитрий Юрьевич

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: jonless@yandex.ru

Аннотация

В статье рассматривается сущность правовых последствий возведения самовольной постройки. Данный институт уже длительное время играет важную роль в российском праве, однако все еще порождает множество вопросов. Так, лицо, осуществившее возведение самовольной постройки, не сможет приобрести право собственности на нее, пока не приведет ее в надлежащее состояние, а именно в соответствии установленным законом нормам. При этом в российском законодательстве закрепляется также императивное указание на снос самовольной постройки. Данное положение порождает как позитивные, так и негативные правовые последствия для лиц, решивших возместить расходы за снос незаконного строения. Самым неблагоприятным последствием для таких лиц будет являться абсолютная невозможность возмещения затраченных денежных средств.

Ключевые слова: самовольная постройка, недействительность, возмещение убытков, снос, правовые последствия.

Legal consequences of unauthorized construction

Semenov Dmitriy Yuryevich

student of the Faculty of Law

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: jonless@yandex.ru

Abstract

The article deals with the essence of the legal consequences of the construction of unauthorized buildings. This institution has long played an important role in Russian law, but still raises many questions. Thus, a person who has carried out the construction of an unauthorized building will not be able to acquire ownership of it until it is brought into proper condition, namely, in accordance with the norms established by law. At the same time, Russian legislation also establishes an imperative indication of the demolition of unauthorized buildings. This provision creates both positive and negative legal consequences for those who decide to reimburse the costs of demolishing an illegal structure. The most unfavorable consequence for such persons will be the absolute inability to recover the money spent.

Key words: unauthorized construction, invalidity, damages, demolition, legal consequences.

Самовольная постройка - институт, существующий в российском законодательстве уже длительный промежуток времени. Все это время законодатель не оставлял попыток усовершенствовать его путем внесения изменений в ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), содержащую правовое регулирование исследуемого института [1]. Вследствие данной нормотворческой деятельности подверглось изменению и правовое положение лица, осуществившего возведение самовольной постройки.

Для всестороннего рассмотрения вопроса о правовых последствиях возведения самовольной постройки необходимо вначале обратиться к ст. 222 ГК РФ, а именно к п. 2, который и раскрывает правовое положение лица, в результате действий которого появилась самовольная постройка. Согласно данной норме такое лицо не приобретает на нее право собственности, а значит, не может осуществлять правомочия собственника: распоряжаться, владеть, пользоваться. Другими словами, данное строение изъято из оборота, в связи с чем государственная регистрация права собственности не осуществляется. Если же с этим имуществом были со-

вершены сделки, то они в силу ст. 168 ГК РФ являются недействительными.

Необходимо обратить внимание, что законодатель отдельным положением закрепил отсутствие у лица права распоряжаться постройкой, а также использовать самовольную постройку. Интересным же является тот факт, что в законе не уделяется внимание правомочию владения, т. е. отдельно не закрепляется его ограничение. Владение - это фактическое обладание вещью, предоставляющее возможность воздействовать на вещь. Связано это с тем, что собственник земельного участка, на котором появилось незаконное строение, фактически будет обладать правомочием владения в отношении нового строения.

Обязанность снести самовольную постройку законодателем прямо не устанавливается, однако его указание на то, что незаконное строение подлежит сносу, является императивным. В то же время на практике достаточно часто возникают ситуации, когда создатель самовольной постройки неизвестен. В такой ситуации обязанность по сносу незаконного строения возлагается непосредственно на лицо, которому земельный участок принадлежит на праве собственности, на другом вещном праве или же предоставлен во временное владение, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ, а также случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие требованиям закона осуществляется органом местного самоуправления.

Если лицо, на земельном участке которого появилась самовольная постройка, приведет ее в надлежащее состояние, то он сможет приобрести на нее право собственности. В определенной степени это можно назвать компенсацией за понесенные им расходы. При этом законодатель не забыл и о лице, в результате действий которого и появилась самовольная постройка, поскольку ему собственник должен будет возместить расходы на строительство.

Более сложным является вопрос о расходах, связанных со сносом самовольной постройки. Особенно проблемной данная ситуация является для лица, на земельном участке которого появилась самовольная

постройка и которому придется использовать собственные средства для ее сноса.

По нашему мнению, поскольку самовольная постройка в данном случае является нарушением права, то можно взыскать с лица, осуществившего постройку, убытки, если оно известно, а если оно неизвестно, то возместить потраченные на снос расходы будет невозможно.

В то же время компенсация за снос для лица, осуществившего самовольную постройку и потратившего на это определенные средства, не предусматривается вовсе. Это можно рассматривать как ответственность за незаконное строительство, которое будет выражаться не просто в утрате затраченных на возведение самовольной постройки денежных средств, но и в возмещении затрат лицу, осуществившему снос сооружения.

Таким образом, законодателем закрепляется отсутствие права собственности на самовольную постройку у лица, осуществившего ее возведение, а также предусматриваются как позитивные, так и негативные правовые последствия его действий. По нашему мнению, лицо, осуществившее возведение самовольной постройки на земельном участке, действует недобросовестно, и убытки, которые ему приходится нести в связи с ее сносом, обоснованы. С другой стороны, лицо, на участке которого появилась самовольная постройка, вынуждено нести убытки, поскольку на нем лежит бремя содержания имущества. Исходя из этого, становится очевидна необходимость внесения в законодательство положений о штрафе как форме ответственности за возведение самовольной постройки на чужом земельном участке.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

References

1. Civil Code of The Russian Federation. Part one: Federal law No. 51-FZ of 30.11.1994 // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.