

УДК/UDC 347

Проблемы правоприменения при самовольной постройке

Свитенко Наталья Геннадьевна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Грубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: svitenko.natalya@mail.ru

Аннотация

В статье анализируются основные проблемы правоприменения при самовольной постройке. Приводится пример из судебной практики. Отмечается, что 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. По мнению автора, представляется целесообразным уменьшить муниципальный контроль в отношении самовольной постройки. Для этого потребуется изменить ряд норм ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, видна необходимость внесения в законодательство положений о штрафе как форме ответственности за возведение самовольной постройки на чужом земельном участке.

Ключевые слова: самовольная постройка, снос, здание, сооружение или другое строение, земельный участок.

Law enforcement problems in unauthorized construction

Svitenko Natalya Gennadyevna

student of the Faculty of Law

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: svitenko.natalya@mail.ru

Abstract

The article analyzes the main problems of law enforcement in unauthorized construction. An example from judicial practice is given. It is noted that the legislator does not directly establish the obligation to demolish an unauthorized building, but his indication that an illegal building is subject to demolition is imperative. At the same time, in practice, situations often arise when the creator of an unauthorized building is unknown. According to the author, it seems advisable to reduce municipal control over unauthorized construction. This will require changing a number of norms of Art. 222 of the Civil Code of the Russian Federation. In addition, the need to introduce into the legislation provisions on a fine as a form of responsibility for the erection of an unauthorized building on someone else's land is evident.

Key words: unauthorized construction, demolition, building, structure or other structure, land plot.

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 по тексту — ГК РФ), содержащей правовое регулирование исследуемого института [1]. Вследствие данной нормотворческой деятельности подвергалось 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 — владеть, пользоваться и распоряжаться. Другими словами, данное строение изъято из оборота, в связи с чем государственная регистрация права собственности не осуществляется. Если же с этим имуще-

ством были совершены 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 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 таком случае обязанность по сносу незаконного строения возлагается непосредственно на лицо, которому земельный участок принадлежит на праве собственности, на другом вещном праве или предоставлен во временное владение, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ.

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[2]. Это можно рассматривать как ответственность за незаконное строительство, которая будет выражаться не просто в утрате затраченных на возведение самовольной постройки денежных средств, но и в возмещении затрат лицу, осуществившему снос сооружения.

Отметим, что в судебной практике типичной является ситуация, когда местная администрация сдает в аренду земельный участок на срочный период для застройки, но по истечении срока договора органы местной власти не желают продлевать аренду по разным причинам[3]. Однако самой частой ситуацией является обладание объектом признаками самовольной постройки. Органы архитектурно-строительного надзора находят такие признаки и, как показывает практика, они всегда незначительны. Например, отсутствует правоустанавливающий документ у застройщика. Согласно п. 4 ст. 222 ГК РФ подобный юридический факт служит весомой причиной для местной власти, чтобы вынести решение о сносе строения, несмотря на то, что именно по причине халатности органов местного самоуправления застройщик не мог получить нужные документы [4].

Бесспорно, застройщик зависим от местной администрации, например в утверждении плана застройки, разрешения на нее и акта ввода объекта в эксплуатацию. Вовремя получить все необходимые документы не всегда получается [5].

Так, согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ застройщик имеет основания на возникновение права собственности на подобные строения, однако в судебном порядке им должна быть доказана собственная невиновность, т. е. застройщик обязан представить все необходимые документы:

- 1) подтверждение того, что на данном земельном участке допускается возведение такого объекта;
- 2) свидетельство о том, что в день обращения в суд объект строительства соответствует всем требованиям;
- 3) доказательства того, что при строительстве недвижимости не были нарушены права и защищаемые законом интересы общества, а объект спора не создает угрозы здоровью и жизни иных лиц.

Рассмотрим пример. Арбитражным судом Красноярского края было вынесено решение по иску Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск к индивидуальному предпринимателю по сносу пристройки на арендованном земельном участке, принадлежащем муниципальному образованию. При рассмотрении дела было выяснено, что спорное здание частично расположено на земельном участке, в отношении которого в Едином государственном реестре недвижимости сведения о зарегистрированных правах отсутствуют, хотя возведенная пристройка не изменила внешних границ здания. Ответчик, имея все основания, предоставил заключения краевого Агентства инвентаризации, кадастра, картографии и мониторинга здания о том, что несущая способность строительных конструкций и грунтов оснований сомнения не вызывают, объект не создает угроз для жизни и здоровья других членов общества. Также ответчиком были предоставлены сведения, что администрация города несвоевременно выдавала ему необходимые разрешения. Однако суд решил, что истец, действуя в публичных интересах, предоставил неоспоримые доказательства, и иск был удовлетворен. Самовольная постройка подлежала сносу [6].

На наш взгляд, представляется целесообразным уменьшить муниципальный контроль в отношении самовольной постройки. Для этого потребуется изменить ряд норм ст. 222 ГК РФ. Конкретизация норм права о самовольной постройке позволит найти правильный баланс между частными интересами отдельных субъектов гражданского права и пуб-

личными интересами общества [7,8]. Следует внести нормативную ясность в субинститут административного сноса самовольной постройки с целью добиться единообразного толкования и правоприменения положений п. 4 ст. 222 ГК РФ.

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. О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. (Часть I). Ст. 4384.
2. Иваненко И.Н., Чернов Ю.И., Пахомова К.Ю. К вопросу о кадастровой стоимости земельных участков // Власть Закона. 2018. № 1 (33). С. 132-143.
3. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость Потапенко С.В., Соловьев В.Н., Зарубин А.В., Потапенко Н.С., Чаркин С.А. Москва, 2010. Сер. 1 Профессиональные комментарии (1-е изд.)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Потапенко С.В. Практика применения гражданского процессуального кодекса Российской Федерации // актуальные вопросы судебной практики, рекомендации судей Верховного Суда РФ / [Потапенко С. В., Горохов Б. А., Кнышев В. П.]

; Верховный Суд Российской Федерации ; под общ. ред. В. Н. Соловьева; науч. ред. С. В. Потапенко. Москва, 2011 Сер. Практика применения (3-е изд., перераб. и доп.)

6. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 14.

7. Потапенко С. В. Опровержение как способ защиты от диффамации в СМИ // Юрист. 2002. № 2. С. 12 –14.

8. Зарубин А.В., Потапенко С.В. Признание права собственности на самовольную постройку // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 2009. № 6 (287). С. 225-233.

References:

1. On Amendments to Article 222 of Part One of the Civil Code of the Russian Federation and the Federal Law “On the Enactment of Part One of the Civil Code of the Russian Federation”: Federal Law No.258-FZ // Collection of the legislation of the Russian Federation. 2015. No. 29. (Part I). Art. 4384.

2. Ivanenko I.N., Chernov Yu.I., Pakhomova K.Yu. On the issue of the cadastral value of land // Power of the Law. 2018. No. 1 (33). Pp. 132-143.

3. Civil law methods of protecting property rights to real estate Potapenko S.V., Solovyov V.N., Zarubin A.V., Potapenko N.S., Charkin S.A. Moscow, 2010. Ser. 1 Professional Commentary (1st ed.)

4. Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated November 30, 1994 No. 51-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.

5. Potapenko S.V. The practice of applying the civil procedure code of the Russian Federation // topical issues of judicial practice, recommendations of judges of the Supreme Court of the Russian Federation / [Potapenko S.V., Gorokhov B.A., Knyshev V.P.]; Supreme Court of the Russian Federation; under total ed. V. N. Solovyov; scientific ed. S. V. Potapenko. Moscow, 2011 Ser. Application Practice (3rd ed., Revised and added)

6. On some issues that have arisen in judicial practice when applying the Housing Code of the Russian Federation: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated 02.07.2009 No. 14 // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. 2009. No. 14.

7. Potapenko S. V. Refutation as a way to protect against defamation in the media // Lawyer. 2002. No. 2. Pp. 12–14

8. Zarubin A.V., Potapenko S.V. Recognition of the right of ownership to unauthorized construction // News of higher educational institutions. Jurisprudence. 2009. No. 6 (287). Pp. 225–233.