

*Гереза Юрий Александрович*

студент

ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет»

г. Иркутск, Иркутская область

## ПРОБЛЕМЫ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

***Аннотация:** в данной статье рассмотрены проблемы, связанные с самовольной постройкой. Отмечена актуальность исследуемой темы. Отражены новеллы законодательства относительно самовольной постройки. Проанализирована судебная практика. Выявлена необходимость изменения законодательства.*

***Ключевые слова:** самовольная постройка, Градостроительный кодекс, органы местного самоуправления.*

Актуальность данной темы обусловлена изменениями в законодательстве: до недавнего времени принудительный снос самовольной постройки мог быть осуществлен только на основании решения суда. Однако Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №258-ФЗ [1] существенным образом изменил правовое регулирование вопросов, связанных со сносом самовольной постройки. В частности, статья 222 Гражданского кодекса РФ (далее по тексту ГК РФ) была дополнена п. 4, предоставившим право органом местного самоуправления принимать решения о сносе самовольных построек во внесудебном порядке.

Предполагалось, что в результате введения данной нормы значительным образом упростится процедура сноса объектов, возведенных с нарушением закона, снизится нагрузка на суды [2, с. 77].

Между тем, как показывает практика, введенная законодателем норма является достаточно противоречивой и неоднозначной, вызывает множество вопросов как у теоретиков, так и правоприменителей. По словам известного цивилиста К. Скловского, «поправки в статью 222 ГК РФ сформулированы настолько невнятно, что оставляет большой простор для «творчества» властей» [3, с. 29].

Прежде всего, можно выделить проблему, касающуюся определения круга субъектов, которым предоставлено принимать во внесудебном порядке решение о сносе самовольной постройки.

Из текста нормы абзаца 1 п. 4 ст. 222 ГК РФ следует, что решение о сносе самовольной постройки вправе принять:

- либо органы местного самоуправления городского округа, если самовольная постройка расположена в границах поселений;
- либо органы местного самоуправления муниципального района, если самовольная постройка расположена вне границ поселений.

Между тем, согласно действующему законодательству местное самоуправление осуществляется на всей территории Российской Федерации и не только в городских округах и муниципальных районах, но и в городских, сельских поселениях и на внутригородских территориях городов федерального значения (ст. 10 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ) [4].

В этой связи в юридической литературе вполне справедливо, на наш взгляд, обращается внимание на нелогичность позиции законодателя в части ограничения круга муниципальных образований, органы местного самоуправления которых вправе принимать решения о сносе самовольной постройки [5].

Применительно к возможности сноса в административном порядке самовольных построек, возведенных на территориях городов федерального значения, в юридической литературе сформировались две противоположные точки зрения.

Одна группа исследователей полагает, что поскольку в законе не упомянуты ни органы местного самоуправления внутригородских муниципальных образований, ни органы государственной власти субъектов федерации, то на территории городов федерального значения административный порядок сноса самовольных построек также применяться не может [6].

Другая группа авторов утверждает, что применение административного порядка сноса самовольных построек в городах федерального значения возможно. Свою позицию они аргументируют тем, что полномочия по принятию решений

о сносе самовольной постройки вытекают из полномочий органов местного самоуправления в сфере градостроительной деятельности.

Так, согласно ч. 2 ст. 79 Градостроительного кодекса РФ [7], в случае, если законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга полномочия в области градостроительной деятельности не отнесены к перечню вопросов местного значения, полномочия, установленные ч. 3 ст. 8 Градостроительного кодекса РФ, осуществляются органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга. При этом ч. 3 ст. 8 Градостроительного кодекса РФ определяет круг полномочий органов местного самоуправления городских округов.

Отсюда делается вывод, что на территориях городов федерального значения полномочия в сфере градостроительной деятельности осуществляют либо органы государственной власти, либо органы местного самоуправления внутригородских муниципальных образований (в случае принятия соответствующего закона), но полномочия эти по сути – полномочия органов местного самоуправления городских округов. И если перечисленные органы публичной власти в любом случае осуществляют полномочия органов местного самоуправления городских округов в сфере градостроительства, то они вправе осуществлять иные полномочия органов местного самоуправления городских округов в областях непосредственно с градостроительством связанных, в том числе и по принятию во внесудебном порядке решения о сносе самовольной постройки.

По вопросу возможности применения административного порядка сноса самовольных построек, возведенных на территориях городов федерального значения, мы поддерживаем вторую из обозначенных позиций, однако считаем, что избежать споров в данном случае можно, если бы законодатель использовал более конкретные и корректные формулировки. В этой связи полагаем необходимым внести изменения в абз. 1 п. 4 ст. 222 ГК РФ в части определения круга муниципальных образований, органы местного самоуправления которых вправе принимать решения о сносе самовольной постройки.

Также хотелось бы обратить внимание на проблемные случаи, когда земельный участок был предоставлен гражданину в бессрочное пользование для индивидуального жилищного строительства в 40–60-х гг. прошлого века, т.е. до вступления в силу Земельного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ и принятия градостроительных регламентов. Впоследствии в отношении такого земельного участка правилами землепользования и застройки могут быть установлены красные линии, иное разрешенное использование либо иной градостроительный регламент. В результате, все построенное на таком земельном участке формально становится самовольными постройками, и в соответствии с п. 4 ст. 222 Гражданского кодекса РФ, может быть снесено по решению органа местного самоуправления.

Другими словами, п. 4 ст. 222 Гражданского кодекса РФ в существующей редакции создает реальные предпосылки нарушения прав граждан, так как позволяет органам местного самоуправления без установления обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку, на основании формальных критериев принимать решения о сносе построек. Указанная новелла была с успехом реализована на практике: 8 декабря 2015 г. было принято постановление Правительства г. Москвы №829, на основании которого было снесено 104 самовольных постройки. По мнению органа местного самоуправления, снос данных построек подошел под диспозицию указанной нормы. Данное постановление было предметом судебного обжалования, однако суд первой инстанции не усмотрел нарушения прав владельцев снесенных построек [8]. Апелляционным определением Верховного Суда РФ от 29.04.2016 №5-АПГ16–12 данное решение было оставлено без изменения [9].

В этой связи справедливым представляется утверждение Е.А. Мотлоховой, о том, что реформа ст. 222 ГК РФ создала дополнительные рычаги воздействия власти на население [10]. Имея в руках законодательную возможность изменить градостроительный регламент, орган местного самоуправления автоматически получает возможность снести любую негодную ему постройку. На основании проведенного исследования сформулировано предложение о дополнении

абз. 1 п. 4 ст. 222 ГК РФ указанием на возможность принятия во внесудебном порядке решения о сносе самовольной постройки только органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения, так как на наш взгляд, предоставлять право принимать решения о сносе органам местного самоуправления поселений действительно не следует ввиду отсутствия у них квалифицированных специалистов в соответствующей области.

### ***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. – Ч. I. – Ст. 4384.
2. Станиславов Д.И. Некоторые вопросы сноса самовольной постройки / Д.И. Станиславов // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2011. – №1. – С. 77.
3. Скловский К.И. О допустимости «административного сноса» самовольного строения / К.И. Скловский // Закон. – 2016. – №6. – С. 29.
4. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ (ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – №40. – Ст. 3822.
5. Кислых А. Административный порядок сноса самовольной постройки. Что имел в виду законодатель? / А. Кислых // Вестник Омского университета. – 2017. – №1. – С. 117.
6. Касьянов А. Законный произвол. Порядок сноса самовольных построек / А. Касьянов // ЭЖ-Юрист. – 2016. – №9 (912). – С. 5.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (в ред. от 07.03.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – №1. – Ч. I. – Ст. 16.

8. Об отказе в удовлетворении административных исковых заявлений о признании недействующим постановления Правительства Москвы от 08.12.2015 №829-ПП «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы», о признании недействующими отдельных положений приложения 2 к постановлению Правительства Москвы от 08.12.2015 N 829-ПП «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы»: Решение Московского городского суда от 24.12.2015 по делу №За-907/2015 // Справочная правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.05.2017 г.).

9. Об оставлении без изменения решения Московского городского суда от 24.12.2015, которым было отказано в признании недействующим постановления Правительства Москвы от 08.12.2015 №829-ПП «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы»: Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 29.04.2016 N 5-АПГ16–12 2015 // Справочная правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.05.2017 г.).

10. Мотлохова Е.А. Актуальные аспекты гражданско-правового регулирования оснований сноса самовольных построек / Е.А. Мотлохова // Экономика и право. – 2016. – №6 (64). – С. 43.