

**Воробьева Евгения Вячеславовна**

магистрант

ФГБОУ ВО «Владимирский государственный  
университет им. А.Г. и Н.Г. Столетовых»

г. Владимир, Владимирская область

## **ПЕРСПЕКТИВА СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ**

*Аннотация:* в статье дается понятие самовольной постройки в гражданском законодательстве. Выявляются пробелы в правовом регулировании отношений, связанных с самовольным созданием объектов недвижимости, в части отсутствия нормы о незамедлительном приостановлении незаконного строительства после его обнаружения.

*Ключевые слова:* строительство, законодательство, судебная практика, приостановление, объект недвижимости, разрешение, проверка, застройщик, незавершенное строительство, жилищный кодекс, самовольная постройка, перепланировка.

В наше время самовольная постройка является не редкостью. Ее вовлечение в гражданский оборот не допустимо, т.к. она не относится к объектам гражданских прав. Но гражданское законодательство характеризует ее как один из способов приобретения права собственности. Занимая интересное место в гражданском праве, самовольна постройка имеет огромное практическое значение в нашей стране. Это явилось следствием многочисленных нарушений при создании объектов недвижимости.

В современной отечественной юридической литературе не сложилось единого подхода к определению понятия самовольных действий применительно к отношениям, связанных с самовольным строительством, а также классификации таких действий. Одни авторы исследовали в своих трудах институт самовольной постройки [1], другие – перепланировки жилого помещения и самовольные переустройства [2], многие авторов обращают внимание на проблемы самовольной

реконструкции объектов недвижимости [3], а также самовольного изменения функционального назначения помещений, что свидетельствует об отсутствии комплексного взгляда на изучаемую проблему.

Дела о самовольной постройке в судах является одной из распространенных категорий гражданских дел. Судьи вчитываются в краткие строки статьи о самовольной постройке и не находят ответы на многочисленные вопросы, рождаемые современной судебной практикой. Многие из этих вопросов становятся предметом толкования, которое рождает противоречия, а в итоге – субъективизм при принятии судебных решений.

В ст. 222 ГК РФ данный институт рассматривается исключительно в сочетании «самовольная постройка». В пункте 1 ст. 222 ГК РФ установлено, что самовольной постройкой признается «здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, без получения на это необходимых разрешений» [4].

Стоит отметить, что законодатель говорит именно о самовольной постройке как отдельном объекте, в то время как «самовольными» являются действия определенного субъекта по строительству такого объекта. Следовательно, именно результат строительства, осуществленного против установленного законом порядка, и называется «самовольной постройкой». При этом процедура строительства объектов недвижимости регламентируется Градостроительным кодексом РФ. В настоящее время в случае первоначального создания объекта недвижимости, и в случае его последующей реконструкции ГсК РФ устанавливает необходимость получения разрешения. Выдача разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 ГрК РФ предполагает в первую очередь проверку правоустанавливающих документов на земельный участок. Осуществление таких действий без получения необходимого разрешения является самовольным, следовательно,

и результат таких действий самовольной постройки или самовольной реконструкции объекта недвижимости не может быть признан законным.

Жилищный кодекс РФ в ст. 29 устанавливает, что «самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки» [5].

Отметим, что законодатель отдельно выделяет проведение работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений в отсутствие решения о согласовании и проведение работ и с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представляющегося для получения такого решения, признавая и те, и другие действия самовольными. Хочу подчеркнуть, что самовольная постройка относится к недвижимости именно по своей физической природе, представляя собой особую разновидность недвижимых вещей, созданных с нарушением закона, правовой режим которых имеет существенные отличия от иных объектов недвижимости. Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой могут быть признаны здание, сооружения и другие строения.

Всем известный факт, что строительство занимает достаточно много времени. Следовательно, не целесообразно ждать, когда застройщик достроит свою недвижимость, возводимую с нарушением закона, чтобы затем признать такой объект самовольной постройкой. Но сейчас часто складывается на практике ситуация, когда застройщик не торопится оформлять право собственности на недвижимость в силу различных причин. И как отмечает Р.А. Валеев, «объект незавершенного строительства может возводиться как на законных основаниях, так и в режиме самовольной постройки» [6]. В случае если незавершенный строительством объект обладает признаками самовольной постройки, указанными в ст. 222 ГК РФ, на него в полной мере может быть распространен режим такой постройки. Именно поэтому, соглашаясь с мнениями многих авторов, считаю, что было бы целесообразным включить объекты незавершенного строительства в положение статьи 222 ГК РФ.

Указанное также наглядно демонстрирует пробелы в правовом регулировании отношений, связанных с самовольным созданием объектов недвижимости, в части отсутствия нормы о незамедлительном приостановлении незаконного строительства после его обнаружения.

Я соглашусь с мнением Воропаевой Н.А., что устранение данного законодательного пробела путем включения соответствующего положения позволило бы надлежащим образом оценить, во-первых, деятельность по созданию объекта недвижимости (с точки зрения нарушений закона, наличия основания для привлечения лица к ответственности и т. п.), во-вторых, результат такой деятельности, что невозможно без приостановки строительства, поскольку обозначенные отношения все время будут представлены в динамике. Было бы целесообразным, включить в п. 1 ст. 222 ГК РФ положение о том, что «самовольное строительство подлежит немедленному приостановлению» [7].

### *Список литературы*

1. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 2002.
2. Сахно О.В. Осуществление права собственности на жилые помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. / О.В. Сахно. – Краснодар, 2005.
3. Стрембелев С.В. Вещно-правовой эффект реконструкции зданий // Вестник гражданского права. – 2010. – №3.
4. Гражданский Кодекс РФ (часть первая) ст. 222 п. 1 от 30.11.1994. №51ФЗ (ред. от 29.12.2017).
5. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 №188 ФЗ (ред. от 03.04.2018).
6. Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства.
7. Воропаева Н.А. К вопросу о соотношении категорий «самовольная постройка» и «самовольное строительство».