

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2022.61.84.036

## Новеллы и практические вопросы, возникающие при признании права собственности на самовольную постройку

**Седов Дмитрий Дмитриевич**

Аспирант,  
Российский государственный университет правосудия,  
117418, Российская Федерация, Москва,  
ул. Новочеремушкинская, 69;  
e-mail: info@rgup.ru

### Аннотация

Рассмотрены понятия и аспекты самовольной постройки. Проведен структурированный теоретический и практический анализ вопросов, возникающих в связи с признанием права собственности на самовольное строительство. Рассмотрены различные особенности признания права собственности на самовольную постройку и приведены законодательные регуляторы этой сферы. Анализируются правовые нормы о собственности на объекты самовольного строительства, а также другие вопросы, требующие дополнений и реформ. Целью исследования является выявление различных вопросов, возникающих при признании права собственности на самовольную постройку, а также проведение анализа законодательных изменений, регулирующих данную отрасль. В работе применялся комплексный анализ законодательства, в качестве общенаучных и специально-научных методов исследования использовались следующие методы: аналогия, описание, систематический, сравнительно-правовой методы. В области правовых исследований использовались также методы догматической интерпретации (грамматическая, логическая интерпретация) и конкретной социологии. Результаты исследования заключаются в том, что выводы исследования раскрываются при комплексном анализе вопросов признания права собственности на самовольную постройку, что позволит усовершенствовать законотворческий процесс, наиболее полно систематизировать гражданское законодательство и выявить его пробелы, определить систему оснований приобретения права собственности и выявить законодательные новшества данной отрасли.

### Для цитирования в научных исследованиях

Седов Д.Д. Новеллы и практические вопросы, возникающие при признании права собственности на самовольную постройку // Вопросы российского и международного права. 2022. Том 12. № 8А. С. 266-272. DOI: 10.34670/AR.2022.61.84.036

### Ключевые слова

Признание права собственности, самовольная постройка, аспекты законодательства, самовольное строительство, законность и легализация, правовые нормы.

## Введение

Институт самовольной постройки существует долгий период времени, однако, четкого определения самовольной постройки в законодательстве не было закреплено. Именно поэтому, несмотря на недавнее обновление правового регулирования данного института вопрос законодательных изменений не утратил своей актуальности. Дела о самовольной постройке в судах сегодня не только не редкость, но и одна из распространенных категорий гражданских дел, именно поэтому требуют тщательного анализа. В целом, само явление самовольной постройки интересно и неоднозначно, вызывает много вопросов, которые до сих пор не решены.

Несмотря на то, что понятие самовольной постройки дано в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации существует неоднозначная судебная практика по вопросу отнесения объектов к самовольным постройкам. Необходимо отметить, что именно с 2015 года в гражданское законодательство вносятся изменения относительно режима самовольных построек. Меры по изменению законодательства направлены преимущественно на либерализацию данного института. Исследование различных аспектов самовольной постройки требует четкого и подробного теоретического анализа, кроме того, интерес не может не вызывать исключение словосочетания «или иное недвижимое имущество» из определения самовольной постройки в связи с изменениями, внесенными в Гражданский кодекс РФ 13 июля 2015 года.

## Основная часть

Ключевым фактором является положение, в котором говорится, что особым объектом гражданских правоотношений признаются самовольные постройки. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. В отличие от правомочий собственника данное лицо не наделяется правомочиями по распоряжению данной постройкой, в частности, не может ее продать, подарить, сдать в аренду, совершить иные сделки. В то же время действующее законодательство допускает возможность легализации самовольной постройки и признания на нее права собственности в судебном порядке (как в судах общей юрисдикции, так и в арбитражных судах).

Проводимая в стране на протяжении уже нескольких лет судебно- правовая реформа связана не только с преобразованиями в сфере судоустройства, но и непосредственным образом затрагивает вопросы судопроизводства, в том числе направлена на совершенствование гражданского и арбитражного процессуального законодательства в области самовольного строительства [Безуглова, 2016, 40].

Изучение особенностей рассмотрения различных аспектов, связанных с признанием права собственности на самовольные постройки, в настоящее время приобретает особый интерес не только с научной, но и с практической точки зрения, поскольку рассматриваемая проблематика во многом связана с проблемой обеспечения эффективности судебной защиты прав и законных интересов субъектов гражданско-правовых отношений. Неопределенность в теоретическом и законодательном понимании института самовольной постройки негативным образом отражается и на судебной практике рассмотрения споров о признании прав на данные объекты. На протяжении длительного периода времени суды с осторожностью подходили к рассмотрению подобного рода споров и, как правило, отказывали в удовлетворении заявленных требований. В настоящее же время законодательство успешно реформируется.

Безусловно, самые важные и спорные изменения в российском процессуальном

законодательстве 2018 года связаны с законопроектом, инициированным Верховным Судом РФ в 2017 году. Из-за радикальности и противоречивости данных изменений некоторые юристы назвали их «процессуальной революцией». Обновленное законодательство изменило определение самовольной постройки, что позволило защитить добросовестных строителей. Нововведения, вносимые для совершенствования вопроса легализации статуса самовольных поселений, позволяют провести анализ изменений и перспектив развития института самовольного строительства и урегулирования судебных споров с точки зрения нового определения самовольной постройки.

Название ст. 222 ГК РФ определяет объект регулируемых ею отношений как «постройку». Однако ГК РФ не упоминает постройки как особой разновидности объекта гражданских прав в том своем разделе, где он определяет виды объектов. Поэтому п. 1 ст. 222 ГК РФ предпринимает попытку самостоятельного определения этого понятия. Самовольной постройкой могут быть: здание, сооружение или другое строение, то есть только недвижимое имущество, а на различные временные, легковозводимые, сборно-разборные конструкции, не являющиеся капитальными, нормы о самовольной постройке не распространяются [Баканева, 2016, 34].

Следует обратить внимание на то, что нынешняя формулировка ст. 222 ГК РФ позволяет предположить, что самовольность – это такое состояние строения, которое не требует какого-либо специального подтверждения, административного или судебного. Думается, что было бы логичнее при лишении застройщика возможности легализовать самовольную постройку, предусмотреть обязательный судебный порядок признания ее таковой с указанием на то, что при отсутствии такого судебного акта постройка самовольной считаться не может.

Ключевой новеллой в законодательстве, регулирующем самовольное строительство, является соотношение с недвижимым имуществом. В юридической литературе наблюдается неоднозначный подход к пониманию термина «недвижимая вещь». Авторами высказываются порой самые различные трактовки данного понятия, характеризующиеся своей противоречивостью, однако их объединяет тот факт, что не все вещи, отнесенные к недвижимому имуществу в ГК РФ, имеют обязательные признаки солидности, непотребляемости и функциональной связи с участком. Это несоответствие можно наблюдать, например, в случае с таким объектом недвижимого имущества, как предприятие, которое как недвижимый комплекс объединяет различные виды недвижимого имущества, используемые в процессе его деятельности и которые в силу их существенные признаки, не могут быть отнесены к объектам недвижимости [Савин, 2010, 30]. В судебной практике это обстоятельство иногда приводит к значительным затруднениям при отнесении того или иного земельного участка к недвижимому имуществу, впоследствии чего возникают существенные проблемы.

Из анализа сложившейся в апелляционном округе практики применения судами статьи 222 ГК РФ следует, что связанные с самовольной постройкой споры можно разделить на три основные группы:

- Признание возведенного объекта самовольным;
- Признание права собственности на самовольную постройку;
- Снос самовольных построек.

Следующей важным событием стало уточнение законодателем правил действия во времени разрешенных использований участка, требований о получении необходимых согласований, разрешений как строительных, так и градостроительных норм и правил, при применении к определению нарушений ст. 222 ГК РФ. С учетом внесенных в п. 1 ст. 222 ГК РФ изменений, нарушенными могут быть только те строительные и градостроительные нормы и правила,

разрешенное использование участка, требования о получении необходимых согласований, разрешений, действие которых одновременно происходит:

- На начало строительства;
- На выявление нарушений.

Исходя из этого, можем обозначить, что, если вид разрешенного использования был приведен в соответствие позже начала строительства, этого недостаточно для признания постройки самовольной, также, если после начала строительства были изменены градостроительные нормы, при соответствии постройки им на дату начала строительства, такая постройка не может быть признана самовольной.

На основании изучения гражданско-правовых норм и литературы по рассматриваемой тематике можно выделить следующие обстоятельства, которые предъявляются к владению как самостоятельному основанию приобретения права собственности на имущество:

Наличие давности на существование владения. При этом собственник земельного участка в течение срока исковой давности и со сроков, указанных в статьях 301, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, вправе предъявлять требования о возврате принадлежащего ему имущества из незаконного обладания другим;

Право собственности должно быть непрерывным. Ни возникновение, ни прекращение владения не могут быть основанием для приобретения срока давности владения. Однако если собственник имущества лишен своего имущества, например, путем вмешательства третьих лиц, т.е. против его воли, срок владения в этом случае не прерывается;

Субъектом давностного владения может быть только «незаконный владелец имущества», который не является собственником имущества и не обладает иными правовыми основаниями в отношении него. Данный признак является существенным.

Конечным условием владения является добросовестность, являющаяся основанием для совершения всех гражданско-правовых сделок. Оценку поведения незаконного собственника с точки зрения его добросовестности дает его окружение, определяющее его действия по принципам честности в поведении и соблюдения правовых и моральных норм.

В то же время, судебная практика исходит из понимания, что для возникновения права собственности на имущество в силу приобретательной давности необходимо наличие одновременно только двух условий: добросовестное владение и истечение срока [Демкина, 2015, 7-8].

Это требование о признании права собственности на незаконную постройку претерпело наиболее существенные изменения в законодательстве. Ранее право собственности на самовольную постройку по третьему предложению пункта 1 статьи 222 ГК РФ могло быть признано судом за лицом, осуществлявшим строительство на земельном участке, не принадлежащем ему. Если данный земельный участок не принадлежит этому лицу, он будет предоставлен под строительство незавершенного строительства в установленном порядке. В силу содержания и смысла статьи 222 ГК РФ правоотношения по признанию права собственности на самовольные постройки являются сферой публичного права, поэтому споры о признании права собственности на самовольные объекты недвижимого имущества не могут быть разрешены сторонами.

Также существует проблема невозможности узаконить строение, которое находится на неправомерно занимаемом земельном участке, даже если сроки открытого владения постройкой соответствуют или превышают срок приобретательской давности недвижимого имущества. Однако, действующее законодательство разграничивает механизмы приобретения прав на имущество, которым лицо открыто, добросовестно и непрерывно владеет как собственным, и

на имущество, возникшее в результате самовольного строительства не отождествляя их, и не предусматривая возможности подмены одного другим.

Исследовав некоторые аспекты развития законодательства в области регулирования самовольного строительства, обозначим, что права и интересы владельцев самовольных построек, которые возведены без выявленных нарушений, не защищаются в полной мере из-за неточного понятия самовольной постройки. В связи с данным фактором следует законодательно закрепить следующее понятие самовольной постройки: «Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенное, созданное 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 без получения на это необходимых согласований, разрешений и (или) с нарушением градостроительных норм и правил, исключительно в случае, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) градостроительные нормы и правила установлены на дату начала создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки».

### Заключение

Таким образом, исходя из анализа законодательной конструкции ст. 222 ГК РФ, можно прийти к выводу о том, что самовольная постройка представляет собой объект недвижимого имущества, возведенный на земельном участке в нарушение норм действующего законодательства, право собственности на который может быть признано за его владельцем при наличии определенных условий. В этом случае на лицо, за которым признано право собственности на постройку, возлагается обязанность по возмещению осуществившему ее лицу расходов на постройку в размере, определенном судом [Пудовкина, 2017]. В целом изменения, внесенные законодателем, можно охарактеризовать как положительные, поскольку признание права собственности на самовольную постройку вследствие незаконной деятельности должно стать лишь исключением, а не нормой.

Можно предположить, что упомянутые выше правовые аспекты в конечном итоге приведут к коренному обновлению механизма регулирования последствий незаконной строительной деятельности. Замена названия института «самовольное строительство» в муниципальном значении на «самовольное строительство объекта капитального строительства» позволит более правильно и последовательно решать и другие задачи совершенствования гражданско-правового регулирования. Кроме того, на основе изучения судебной практики по гражданским и арбитражным делам определено отсутствие презумпции того, что самовольно возводимая без разрешения постройка нарушает градостроительные и строительные нормы и правила. На практике эти факты должны быть реформированы как можно скорее.

### Библиография

1. Баканева Н.Г. Особенности признания права собственности на самовольную постройку за собственником земли // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. С. 33-37.
2. Безуглова С.Г. Самовольная постройка: аспекты гражданского права // Сентябрьский Международный научный форум 2016. 2016. С. 38-43.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022).
4. Демкина А.В. Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 8. С. 6-14.
5. Пудовкина О.В. Проблемы самовольной постройки как основания приобретения права собственности // Вестник

- Поволжского института управления. 2017. № 2. С. 123-130.
6. Савин Р.А. Приобретение собственности на участок по давности // Нотариус. 2010. № 2. С. 27-31.
  7. Федеральный закон «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» от 13.07.2015 № 258-ФЗ (последняя редакция).
  8. Yahel H. The conflict over land ownership and unauthorized construction in the Negev //Contemporary Review of the Middle East. – 2019. – Т. 6. – №. 3-4. – С. 352-369.
  9. Piątek A. Unauthorized construction : дис. – Zakład Prawa Administracyjnego i Nauki o Politykach Publicznych, 2022.
  10. Jin R. et al. IoT-based detecting, locating and alarming of unauthorized intrusion on construction sites //Automation in Construction. – 2020. – Т. 118. – С. 103278.

## **Novels and practical issues arising from the recognition of ownership of unauthorized construction**

**Dmitrii D. Sedov**

Postgraduate,  
Russian State University of Justice,  
117418, 69, Novocheremushkinskaya str., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: info@rgup.ru

### **Abstract**

The concepts and aspects of unauthorized construction are considered. A structured theoretical and practical analysis of issues arising in connection with the recognition of the right of ownership for unauthorized construction is carried out. Various features of recognition of the right of ownership to unauthorized construction are considered and legislative regulators of this sphere are given. The legal norms on ownership of unauthorized construction objects, as well as other issues that require additions and reforms, are analyzed. The purpose of the study is to identify various issues that arise when recognizing the ownership of an unauthorized building, as well as to analyze the legislative changes that regulate this industry. The work used a comprehensive analysis of legislation, the following methods were used as general scientific and special scientific research methods: analogy, description, systematic, comparative legal methods. In the field of legal research, the methods of dogmatic interpretation (grammatical, logical interpretation) and concrete sociology were also used. The results of the study are that the conclusions of the study are revealed in a comprehensive analysis of the issues of recognizing the right of ownership of an unauthorized building, which will improve the law-making process, systematize civil legislation most fully and identify its gaps. Determine the system of grounds for acquiring property rights and identify legislative innovations in determining unauthorized construction.

### **For citation**

Sedov D.D. (2022) Novelty i prakticheskie voprosy, vznikayushchie pri priznanii prava sobstvennosti na samovol'nuyu postroiku [Novels and practical issues arising from the recognition of ownership of unauthorized construction]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 12 (8A), pp. 266-272. DOI: 10.34670/AR.2022.61.84.036

**Keywords**

Recognition of property rights, unauthorized construction, aspects of legislation, unauthorized construction, legality and legalization, legal norms.

**References**

1. Bakaneva N.G. (2016) Osobennosti priznaniya prava sobstvennosti na samovol'nyu postroiku za sobstvennikom zemli [Features of recognition of ownership of the unauthorized building for the owner of the land]. *Pravovye voprosy nedvizhimosti* [Legal issues of real estate], 1, pp. 33-37.
2. Bezuglova S.G. (2016) Samovol'naya postroika: aspekty grazhdanskogo prava [Unauthorized construction: aspects of civil law]. In: *Sentyabr'skii Mezhdunarodnyi nauchnyi forum 2016* [September International Scientific Forum 2016].
3. Demkina A.V. (2015) Printsip dobrosovestnosti i institut samovol'noi postroiki v grazhdanskom prave [The principle of good faith and the institution of unauthorized construction in civil law]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property relations in the Russian Federation], 8, pp. 6-14.
4. *Federal'nyi zakon «O vnesenii izmenenii v stat'yu 222 chasti pervoi Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii i Federal'nyi zakon «O vvedenii v deistvie chasti pervoi Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii» ot 13.07.2015 № 258-FZ (poslednyaya redaktsiya)* [Federal Law “On Amendments to Article 222 of Part One of the Civil Code of the Russian Federation” and Federal Law “On Enactment of Part One of the Civil Code of the Russian Federation” dated July 13, 2015 No. 258-FZ (last edition)].
5. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 25.02.2022)* [Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated November 30, 1994 No. 51-FZ (as amended on February 25, 2022)].
6. Pudovkina O.V. (2017) Problemy samovol'noi postroiki kak osnovaniya priobreteniya prava sobstvennosti [Problems of unauthorized construction as a basis for acquiring property rights]. *Vestnik Povolzhskogo instituta upravleniya* [Bulletin of the Volga Institute of Management], 2, pp. 123-130.
7. Savin R.A. (2010) Priobretenie sobstvennosti na uchastok po davnosti [Acquisition of ownership of the land by prescription]. *Notarius* [Notary], 2, pp. 27-31.
8. Yahel, H. (2019). The conflict over land ownership and unauthorized construction in the Negev. *Contemporary Review of the Middle East*, 6(3-4), 352-369.
9. Piątek, A. (2022). Unauthorized construction (Doctoral dissertation, Zakład Prawa Administracyjnego i Nauki o Politykach Publicznych).
10. Jin, R., Zhang, H., Liu, D., & Yan, X. (2020). IoT-based detecting, locating and alarming of unauthorized intrusion on construction sites. *Automation in Construction*, 118, 103278.