

Актуальные проблемы признания права собственности на самовольную постройку

А. А. Кузнецов

студент магистратуры факультета экономики и права РЭУ им. Г. В. Плеханова.
Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,
117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.
E-mail: kuznetsov-all@mail.ru

Actual Problems of Recognition of Property Rights to Unauthorized Construction

A. A. Kuznetsov

Master's Degree Student of the Faculty of Economics and Law of the PRUE.
Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane,
Moscow, 117997, Russian Federation.
E-mail: kuznetsov-all@mail.ru

Аннотация

В статье рассматриваются дефиниция, основные признаки самовольной постройки и ее двойственная природа. Исследуется актуальная судебная практика и выявляются несовершенства правового регулирования института легализации объектов самовольного строительства. Изучается вопрос о том, какие последствия возведения самовольной постройки следует считать соразмерными. В статье анализируется использование критерия добросовестности при принятии судом решения о признании права собственности на самовольную постройку. Особое внимание автором уделяется проблеме формального подхода к регулированию института самовольного строительства, поскольку при вынесении решения о признании права собственности в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации фактически происходит легализация нарушений, допущенных застройщиком. В статье подчеркивается важность соблюдения индивидуального подхода к определению баланса частных и публичных интересов при рассмотрении спора о самовольном строительстве, ввиду ее двойственной природы и обоснованной необходимости многовариативного поведения участников гражданского оборота. На основе проведенного исследования автором делается вывод о несовершенстве правового регулирования и вносятся предложения по изменению законодательства, регулирующего правовой режим объектов самовольного строительства с учетом положений Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации.

Ключевые слова: недвижимое имущество, признаки самовольного строительства, легализация самовольной постройки, баланс публичных и частных интересов.

Abstract

The article considers the definition, main signs of unauthorized construction and its dual nature. Investigates current judicial practice and identifies imperfections of legal regulation of legalization of unauthorized construction objects. Studies the question of what consequences of the construction of unauthorized buildings should be considered proportionate. The article analyzes the use of the criterion of good faith when a court makes a decision to recognize ownership of an unauthorized construction. The author pays special attention to the problem of a formal approach to regulating the institution of unauthorized construction, since when making a decision on recognizing property rights in accordance with article 222 of the Civil code of the Russian Federation, violations committed by the developer are actually legalized. The article emphasizes the importance of following an individual approach to determining the balance of private and public interests when considering a dispute about unauthorized construction, due to its dual nature and justified need for multivariate behavior of participants in civil turnover. Based on the research, the author concludes that the legal regulation is imperfect and makes proposals to amend legislation governing the legal regime of unauthorized construction objects, taking into account the provisions of the Concept of development of civil legislation of the Russian Federation.

Keywords: real estate, signs of unauthorized construction, legalization of unauthorized construction, balance of private and public interests.

Особенности правового режима объектов самовольного строительства (самовольной постройки) неоднократно становились предметом острых дискуссий не только в рамках теоретического интереса научного сообщества, но и в правоприменительной практике. Сложности правового статуса объектов самовольного строительства обусловлены двойственностью природы самовольной постройки [2. – С. 8]. Самовольное строительство по своей природе является правонарушением, но благодаря правовой норме, закрепленной в пункте 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) самовольная постройка может выступать при определенных обстоятельствах в качестве основания приобретения права собственности на объект строительства.

Безусловно, самовольное строительство с точки зрения действующего законодательства, является правонарушением. Данная позиция отражена в пункте 2 Определения Конституционного суда РФ (далее – КС РФ) от 3 июня 2007 г. № 595-О-П¹, которым разъясняется, что самовольное строительство представляет собой нарушение норм, регулирующих предоставление земельного участка под строительство, либо, регулирующих проектирование и строительство. Это виновное действие, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного признака самовольной постройки, закрепленного в пункте 1 статьи 222 ГК РФ.

Если продолжать рассматривать самовольную постройку в качестве правонарушения, то необходимо исследовать те особенности общественного правосознания, которые лежат в основе противоправного поведения застройщиков. Любое правонарушение тесным образом связано с правосознанием, и зачастую причины подобного поведения скрываются именно в том, насколько каждый отдельный участник гражданского оборота осведомлен и понимает нормы действующего материального права и его основополагающие принципы. В связи с отсутствием института частной собственности на землю в СССР в сознании граждан укоренился неверный правовой принцип, согласно которому земельный участок сле-

дует судьбе строения, в то время как в странах романо-германской правовой семьи действует абсолютно противоположный принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков. Данный принцип закреплен в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и предполагает всего два исключения, закрепленных в нормах статьи 35 ЗК РФ и статьи 552 ГК РФ. При этом ни одно из этих исключений не может быть применено к самовольным постройкам, поскольку согласно статье 222 ГК РФ они не являются объектом права собственности.

Несмотря на закрепление в законодательстве принципа единства судьбы земельного участка и возведенных на нем объектов недвижимости, на практике зачастую происходит обратная ситуация: объекты недвижимости активно участвуют в гражданском обороте в то время, как права на земельные участки, на которых данные строения возведены, не оформлены в надлежащем порядке. Из-за отсутствия ясного понимания среди граждан одного из ключевых принципов земельного законодательства и набирает обороты самовольное строительство, которое причиняет вред не только имущественным интересам самовольного застройщика, но и фискальным интересам государства. Вместе с тем отсутствие записи в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) приводит к тому, что фактически существующее здание, строение или сооружение не выступает в качестве объекта налогообложения.

В качестве иллюстрации неверного понимания причинно-следственной связи между правами на земельный участок и правом собственности на объект недвижимости можно привести Определение Верховного суда Российской Федерации от 30 октября 2012 г. № 18-КГ12-53. Гражданское дело, связанное с разрешением спора о принадлежности прав на земельный участок дошло до Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации. Суть гражданско-правового спора сводилась к тому, что истец по договору дарения передал жилой дом ответчику, который в свою очередь зарегистрировал

¹ Определение Конституционного суда Российской Федерации от 3 июля 2007 г. N 595-О-П «По запросу Сормовского

районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

права собственности на недвижимость и земельный участок, на котором она располагалась, и впоследствии продал дом, а вместе с ним и земельный участок. Истец же был уверен в том, что только он является единственным законным владельцем спорного земельного участка, принадлежащего ему на праве пожизненного наследуемого владения, который он не намеревался передавать ответчику по договору дарения дома. Мнение судов по данному делу кардинально разделилось. Так, районный суд счел, что требование истца об аннулировании записи о возникновении у покупателя дома права собственности на указанный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правомерно. Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда, рассматривая дело в качестве апелляционной инстанции, отменила решение суда первой инстанции и вынесла новое решение об отказе в иске. С позицией суда апелляционной инстанции не согласился президиум Краснодарского краевого суда – определение суда второй инстанции было отменено. Однако Верховный суд Российской Федерации пришел к выводу о том, что суды не учли принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, закрепленный в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ. Из данного принципа есть ряд исключений, в частности, пункт 1 статьи 35 ЗК РФ, в котором указано, что при переходе права собственности на объекты недвижимости, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Таким образом, ответчик, приобретя права собственности на дом, получил в порядке правопреемства и право пожизненного наследуемого владения соответствующей части земельного участка, на котором расположен жилой дом и который необходим для использования указанного объекта недвижимости. Опираясь на правовую норму, закрепленную в пункте 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Верховный суд также указал на то, что лицо, которому земельный участок

предоставлен до введения в действие ЗК РФ на праве пожизненного наследуемого владения, имеет вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок. Вместе с тем и граждане, к которым перешли права собственности на объекты недвижимости, возведенные на вышеуказанных земельных участках, обладают правом на регистрацию права собственности на такие земельные участки. Таким образом, покупатель дома правомерно приобрел права собственности на весь комплекс недвижимого имущества: на жилой дом и расположенный под ним земельный участок.

Подобные неоднозначные ситуации являются следствием порочной возможности разделения и одновременного существования прав на земельный участок и прав собственности на объекты недвижимости, возведенные в его границах. Коренные изменения в данной области могут произойти только с осуществлением давно назревшей реформы вещных прав, в рамках которой может быть претворена в жизнь концепция единого объекта недвижимости. Только в том случае, если здания и сооружения на законодательном уровне будут определяться в качестве неотъемлемой части земельного участка, станет возможным избежать правовой неопределенности в вопросах возникновения и действия прав на объекты недвижимости.

В соответствии с абзацем 4 пункта 2 статьи 222 ГК РФ правовым последствием возведения самовольной постройки должен быть ее снос, или в качестве альтернативного варианта приведение в соответствие с требованиями, предусмотренными законом. Данная вариативность основывается на необходимости соблюдения баланса частных и публичных интересов; ведь при вынесении решения о признании права собственности на самовольную постройку фактически происходит легализация тех нарушений, которые допустил застройщик. Во избежание злоупотреблений со стороны недобросовестных застройщиков суды должны тщательно изучать фактические обстоятельства каждого дела. Даже если будет доказан факт соответствия самовольной постройки градостроительным нормам и правилам, а также подтверждено отсутствие нарушения прав и законных интересов других лиц, суд в этом случае не обязан признавать право собственности на самовольную постройку.

Утвержденный Президиумом Верховного суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством¹ содержит указание на то, что признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке возможно только если истец не имел возможности получить разрешение по независящим от него причинам. Удовлетворение таких требований в соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ в других случаях представляло бы собой упрощенный порядок легализации объектов самовольного строительства, ущемляющий интересы добросовестных застройщиков.

Необходимо отметить, что критерий добросовестности занимает важное место в определении самовольности постройки. Отсутствие административного разрешения на строительство само по себе не должно выступать в качестве оснований для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

В пункте 26 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» содержится ряд важных разъяснений, касающихся порядка определения добросовестности действий застройщика. В том случае, если застройщик со своей стороны предпринял все необходимые меры для того, чтобы легализовать объект самовольного строительства, а отказ уполномоченного органа в выдаче застройщику необходимой документации был неправомерным, то действия застройщика должны быть оценены судом как добросовестные. Следует учитывать, что оценка добросовестности и достаточности действий застройщика, в том числе, таких как обращение в уполномоченные органы с заявлением о выдаче разрешения без предоставления всего комплекта необходимых документов, предусмотренных пунктом 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГРК РФ), или отсутствие факта обжалования в административном порядке

решения органа местного самоуправления об отказе в выдаче разрешения, отнесена к дискреции судов. Кроме того, в указанном Постановлении содержится указание на то, что если в приложенных к исковому заявлению документах отсутствуют сведения, подтверждающие факт принятия истцом надлежащих мер к легализации объекта самовольного строительства, то вместе с этим отсутствует и правовая возможность суда сделать вывод о наличии нарушения либо угрозы нарушения прав, свобод или охраняемых законом интересов истца.

Таким образом, остается не соблюденным основное условие, необходимое для реализации права на судебную защиту, что в соответствии со статьей 136 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ) и статьей 128 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для вынесения определения об оставлении заявления без движения и предоставлении лицу, подавшему заявление, разумного срока для исправления недостатков. Однако если истец предоставит достаточные доказательства своего добросовестного поведения, направленного на получение всех необходимых разрешений на строительство, то это значительно увеличит его шансы на признание права собственности на объект самовольного строительства в судебном порядке.

Примером такого положительного решения может послужить Апелляционное определение Московского городского суда от 4 апреля 2019 г. по делу № 33-14981/2019. Судом было установлено, что истец, являющийся собственником двух земельных участков, возвел на них двухэтажный жилой дом, не получив на это всех требующихся согласований. В данном случае единственными признаками самовольной постройки было отсутствие разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при этом в материалах дела содержались документы, подтверждающие, что истец предпринял все необходимые меры для их получения. Участки, находящиеся в собственности истца, имели разрешенное использование: под малоэтажное жилищное строительство. Сама постройка не нарушала права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного суда Российской Федерации 19 марта 2014 г.).

В рамках судебного процесса была назначена и проведена комплексная земельная и строительно-техническая экспертиза, результаты которой подтвердили, что самовольная постройка безопасна для жизни и здоровья граждан, соответствует требованиям о пожарной безопасности, градостроительным правилам и санитарно-эпидемиологическим нормам. Разрешая спор, суд первой инстанции, оценив в совокупности представленные по делу доказательства, пришел к обоснованному выводу об удовлетворении заявленных требований, с чем впоследствии согласился и суд апелляционной инстанции.

Подобное разрешение дела всецело соответствует установкам и положениям Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации. Данная Концепция, выступая в роли программного документа, уже более десяти лет назад задала курс на либерализацию правового режима самовольной постройки. Ввиду обоснованной необходимости многовариативного экономического поведения участников гражданского оборота, авторами Концепции указано на тот факт, что такое радикальное решение вопроса судьбы объекта самовольного строительства, как его снос, допустимо только при выполнении одного или совокупности следующих условий: самовольная постройка своим существованием создает угрозу жизни и здоровью граждан; спорный объект возведен на земельном участке, строительство на котором законодательно запрещено; объект самовольного строительства нарушает права и законные интересы третьих лиц [5. – С. 108]. При этом стоит отметить, что в Концепции речь идет непосредственно о самовольных постройках, возведенных на участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и отведенных для целей строительства, в то время как сферы частной собственности на землю не затрагивается.

Защита гражданских прав в соответствии со статьей 12 ГК РФ может быть осуществлена способами, предусмотренными данной статьей, а также иными, предусмотренными законом. Из этого следует, что при наличии у спорного объекта признаков самовольной постройки, способ защиты нарушенного права может быть определен по усмотрению соответствующего истца. Данный подход получил широкое распространение в

судебной практике. В частности, позиция об исключительной прерогативе истца в выборе способа защиты нарушенного права представлена в Постановлении Третьего арбитражного апелляционного суда от 3 октября 2018 г. по делу № А33-21411/2016. и впоследствии поддержана судами вышестоящих инстанций.

В то же время актуальная судебная практика содержит примеры иного подхода к свободе выбора надлежащего способа защиты нарушенного права, который представлен, в частности, в Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 2 июля 2019 г. № Ф07-6535/2019 по делу № А56-55958/2018.

Так, суд при рассмотрении кассационной жалобы установил, что спорный объект недвижимости, в отношении которого заявлено требование об обязанности снести самовольную постройку, являлся предметом спора, рассмотренного Сестрорецким районным судом Санкт-Петербурга. В соответствии с вынесенным решением, вступившим в законную силу, на собственника спорного объекта недвижимости возложена обязанность привести данный объект в соответствие с выданным ранее разрешением на строительство. Правообладателем данное решение суда исполнено не было.

Учитывая это, при отказе в удовлетворении кассационной жалобы, суд указал, что истцом не была подтверждена невозможность приведения спорного объекта недвижимости в соответствие с разрешительной документацией и не была обоснована необходимость сноса здания в целях защиты прав и интересов третьих лиц. Судом был сделан вывод о несоразмерности избранного способа защиты, поскольку он может повлечь нарушение баланса публичного и частного интереса. Истец, не согласившись с позицией суда, воспользовался своим правом и подал кассационную жалобу. Результатом рассмотрения жалобы стало определение ВС РФ № 307-ЭС19-16422 от 11 ноября 2019 г. Данным определением выделен ряд доводов заявителя, заслуживающих внимание. В частности, был учтен довод о том, что неисполнение обязанности привести спорный объект в соответствие с разрешением на строительство создает угрозу дальнейшей эксплуатации объекта, обладающего признаками самовольной постройки, в соответствии с чем данный объект создает угрозу жизни и здоровью граждан, и такой

способ защиты права, как снос самовольной постройки, соразмерен допущенным нарушениям.

Анализируя данное дело, можно указать, что Арбитражный суд Северо-Западного округа принял точку зрения, соответствующую позиции Конституционного суда РФ о том, что возведение самовольной постройки определяется как правонарушение, санкция за которое должна быть соразмерна существующей общественной опасности (позиция КС РФ содержится, в частности, в Определении от 27 сентября 2016 г. № 1748-О). В Определении ВС РФ № 307-ЭС19-16422 от 11 ноября 2019 г. в то же время представлен более формальный подход, что не соответствует цели соблюдения баланса частного и публичного интереса и может повлечь ущемление прав.

Позиция Конституционного суда также прослеживается в Определении ВС РФ № 306-ЭС19-15447 от 11.11.2019, в соответствии с которым дело № А12-8898/2018 об обязанности демонтировать самовольно размещенный объект, передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ. Рассматривая данный спор, Судебная коллегия отметила доводы ответчика о том, что, поскольку здание соответствует градостроительным и строительным нормам в соответствии с заключением экспертизы, не угрожает жизни и здоровью, не нарушает публичные права, права и интересы третьих лиц, то не является основанием для признания спорного объекта самовольной постройкой и его сноса отсутствие доказательств легализации спорного объекта и отмена выданного разрешения на строительство.

В соответствии с этим представляется необходимым изложить абзац 4 пункта 2 статьи 222 ГК РФ в следующей редакции: «Самовольная постройка подлежит приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее – установленные требования)...», а также дополнить пункт 2 статьи 222 ГК РФ абзацем 5: «Самовольная постройка подлежит сносу в случае невозможности ее приведения в соответствие с установленными требованиями, а также нарушения прав и законных интересов третьих лиц».

При рассмотрении правового регулирования самовольного строительства необходимо отметить также несовершенства существующей дефиниции самовольной постройки. Законодательно закрепленное определение самовольной постройки неоднократно перерабатывалось. Некоторые изменения, такие как исключение из определения самовольной постройки указания на то, что ею могут быть жилые дома, были объективно необходимы и значительно снизили степень правовой неопределенности касательно идентификации объектов самовольного строительства, так как понятие «здание», которое содержится в действующей редакции статьи 222 ГК РФ, является более точным и емким с юридической точки зрения. Но другие изменения представляются спорными: редакция статьи 222 ГК РФ от 2015 г. указывала на то, что в качестве самовольной постройки может быть рассмотрено только недвижимое имущество. В основе исключения указания на недвижимый характер объектов самовольного строительства лежит сугубо юридическое понимание термина «недвижимое имущество». В связи с ним самовольная постройка хотя и фактически попадает под такие признаки недвижимой вещи, как прочная связь с земной поверхностью и невозможность перемещения объекта недвижимости в пространстве без несоразмерного ущерба его назначению, но при этом не может выступать объектом права собственности и иных вещных прав, на что прямо указывает пункт 2 статьи 222 ГК РФ. Недвижимые вещи становятся частью гражданских правоотношений только при условии осуществления государственной регистрации возникновения и изменения права собственности и других вещных прав в соответствии со статьей 131 ГК РФ и внесения соответствующей записи в ЕГРН. Следовательно, для участников гражданского оборота, а также для органов исполнительной власти именно наличие сведений, содержащихся в ЕГРН является определяющим фактором в вопросе установления наличия у того или иного объекта статуса недвижимой вещи. Иногда такой формальный подход может привести к неоднозначным правовым последствиям. В соответствии со сложившейся судебной практикой сам факт возведения самовольной постройки не влечет приобретения права собственности на этот объект вне зависимости от того, произведена государственная регистрация права или нет. Несмотря на

это, само по себе наличие в Государственном кадастровом учете сведений об объекте недвижимости может послужить основанием для возложения на лицо бремени содержания имущества. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 25 октября 2018 г. № 2524-О содержит описание довольно распространенной на практике спорной ситуации: объект недвижимости был признан самовольной постройкой спустя некоторое время после внесения в ЕГРН сведений о возникновении на него права собственности, в связи с чем бывший собственник в судебном порядке заявил просьбу о перерасчете оплаченного налога на имущество физического лица за указанную постройку. Требования истца основывались на логически верной позиции: если объект недвижимости юридически не существовал, то в соответствии со статьей 374 НК РФ, указанная постройка не должна выступать в качестве объекта налогообложения. Однако Конституционный суд указал на то, что на основании пункта 4 статьи 85 и пункта 2 статьи 408 Налогового кодекса Российской Федерации порядок исчисления налога основывается на сведениях, представленных в налоговые органы, органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Несмотря на тот факт, что здание контрольно-пропускного пункта автостоянки было признано объектом самовольного строительства, сведения о нем в качестве объекта недвижимого имущества содержались в ЕГРН, а значит начисление налога было правомерным. В Определении также отмечено, что заявитель не предоставил доказательств того, что им была фактически исполнена возложенная на него судом обязанность по сносу самовольной постройки. Учитывая, что постройка использовалась заявителем в целях осуществления предпринимательской деятельности и приносила определенную экономическую выгоду ее владельцу, то отсутствие сведений о ее ликвидации может косвенно свидетельствовать о возможном продолжении эксплуатации незаконно возведенного объекта и получении прибыли. Таким образом, самовольная постройка не только фактически соответствует признакам недвижимой вещи, но и может выступать активом владельца, а

в рассмотренном выше случае на основании сведений, содержащихся в ЕГРН, еще и объектом налогообложения.

Позиции отечественных цивилистов по поводу возможности использования в целях определения объектов самовольного строительства такого критерия, как отнесение к самовольной постройке исключительно недвижимых вещей, разделились. Так Е. А. Суханов выразил следующее мнение: «самовольная постройка, даже будучи тесно связанной с землей, не будет признана недвижимой вещью и не может стать объектом имущественного оборота»¹ [6. – С. 351]. В то же время множество исследователей в области изучения правовых аспектов самовольного строительства, такие как А. Ф. Бакулин [1. – С. 138], В. В. Селиванов [4. – С. 14], придерживаются мнения о том, что самовольная постройка должна определяться через критерии недвижимого имущества. Сложившаяся правоприменительная практика основывается на том, что самовольной постройкой может быть только недвижимая вещь. Так в пункте 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 однозначно обозначено, что действие статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не может распространяться на общественные отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на отношения, касающиеся перепланировки, переустройства (переоборудования) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости. Исключение из определения самовольной постройки такого признака как отнесение объектов самовольного строительства к объектам недвижимости на практике привело к необходимости постоянного судебного расширительного толкования статьи 222 ГК РФ.

Ввиду этого представляется необходимым изложить п. 1 ст. 222 ГК РФ в следующей редакции: «Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, возведенные или созданные на земельном участке...»

¹ Суханов Е. А. Гражданское право : учебник. В 4 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М., Статут, 2019. – С. 351.

Также следует указать, что хотя в п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольная постройка определяется через такие понятия как здание, сооружение или другое строение, действующее законодательство не содержит определения такого понятия как строение. В связи с этим указание данного определения избыточно и не способствует разрешению практических правовых проблем, связанных с отнесением того или иного объекта к самовольной постройке.

В то же время исследователями, в частности, Р. А. Валеевым [3. – С. 14], а также сложившейся судебной практикой указывается на то, что в качестве объекта самовольного строительства могут выступать объекты незавершенного строительства. Например, Апелляционным определением СК по гражданским делам Новосибирского областного суда от 20 сентября 2018 г. по делу № 33-9268/2018, были защищены права собственника земельного участка, в непосредственной близости от границ которого, ответчик начал процесс незаконного строительства технического

здания. При возведении самовольной постройки ответчик грубо нарушил противопожарные нормы и правила, а также пренебрег градостроительными регламентами, в связи с чем создал угрозу для жизни и здоровья истца. Именно благодаря судебному толкованию, позволяющему распространять правовой режим самовольной постройки на объекты незавершенного строительства, права истца были защищены еще до момента окончания самовольного строительства и наступления возможных негативных последствий.

Необходимо подчеркнуть важность ухода от формализма в регулировании института самовольной постройки. Ввиду ее двойственной природы необходим индивидуальный подход к определению баланса частных и публичных интересов при рассмотрении дела, и хотя актуальная правоприменительная практика свидетельствует о наличии тенденции к либерализации правового режима самовольной постройки, прослеживается острая востребованность ее дальнейшего реформирования.

Список литературы

1. Бакулин А. Ф. О негативной природе требования о сносе самовольной постройки // Марийский юридический вестник. – 2008. – № 6. – С. 134–141.
2. Бетхер В. А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2016.
3. Валеев Р. А. Правовой режим объекта незавершенного строительства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Казань, 2007.
4. Селиванов В. В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2012.
5. Соколова М. В. Правовой режим самовольной постройки: актуальные проблемы теории и практики // Вестник ЮУрГУ. – 2012. – № 43. – С. 107–108.