

Содержание

Введение.....	4
1. Понятие самовольной постройки: теоретический и правовой аспект.....	7
1.1 Теоретические подходы к определению самовольной постройки.....	7
1.2 Соотношение понятий «самовольная постройка», «незавершенное строительство», «объект реконструкции».....	16
2. Легализация самовольных построек: вопросы материального и процессуального права.....	22
2.1 Условия и порядок признания прав на самовольную постройку.....	22
2.2 Административный порядок легализации самовольных построек.....	23
2.3 Судебный порядок легализации самовольной постройки.....	25
2.4 Упрощенный порядок оформления прав на самовольную постройку...	32
3. Последствия непризнания права собственности на самовольную постройку.....	47
3.1 Условия сноса самовольных построек.....	47
3.2 Исполнение решения о сносе самовольной постройки.....	55
Заключение.....	58
Список использованных источников.....	63

					21.02.05. ДР.288.08			
Изм	Лист	№ докум.	Подпис	Дата	Самовольная постройка: правовое регулирование и проблемы правоприменительной практики	Литер.	Лист	Листов
Разраб.		Ларченко М.Е					3	68
Проверил		Шохина Ж.Г				КГБПОУ «Красноярский монтажный колледж» гр. Д92-21		
Рецензент								
Н.контр.		Шохина Ж.Г.						
Утв.		Моор О.И.						

Введение

Борьба с самовольными постройками занимает одну из главных строк в списке задач всех ветвей власти нашего государства. Основным посылом, объясняющим такое отношение, является обеспечение безопасности граждан при капитальном строительстве. Ситуация с самовольными постройками достаточно неоднозначная. Она имеет как исторические предпосылки, так и отражает ситуацию, связанную с изменениями в законодательной базе, которые начали происходить в середине 90-х годов прошлого века и до сих пор происходят достаточно активно.

Самовольное строительство является нестабильным и сложным в плане правового урегулирования явлением. Законодательство периодически отступает то в сторону ужесточения и усложнения порядка признания права собственности на самовольные постройки и расширения применения практики их сноса, то в сторону смягчения, следуя по пути упрощения процедуры легализации самовольных построек.

Самовольное строительство распространено в Российской Федерации. По оценкам экспертов, насчитывается более 50 тысяч самовольных построек, включая многоквартирные дома[49].

Проблема осуществления самовольного строительства в Российской Федерации затрагивает практически все сферы жизни современного российского общества, являясь следствием недостаточного уровня правовой грамотности и искаженного понимания права собственности, закрепленного в ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1]. Нередко предоставление права совершать в отношении собственного имущества любые действия с оговоркой о недопустимости их противоречия законодательству и нарушения законных прав и интересов третьих лиц воспринимается субъектами права как предоставление полной свободы в осуществлении любых действий с имуществом, принадлежащим им на праве

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						4
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

собственности.

Дела о самовольных постройках (о сносе и признании права собственности на них) довольно часто становятся предметом рассмотрения в Верховном Суде РФ, так как действующим законодательством вопрос о них недостаточно урегулирован, несмотря на внесенные в ст. 222 ГК РФ изменения. Тем не менее остается много нерешенных вопросов, например распространяется ли понятие «самовольное строение» на незавершенные объекты, в каких случаях возможен только снос, а когда - приведение построек в соответствие установленным требованиям. Данные пробелы могут привести к злоупотреблениям при принятии соответствующих решений. Все это делает актуальной тему, выбранную для исследования в настоящей работе, которая называется «Самовольная постройка: правовое регулирование и проблемы правоприменительной практики».

Целью настоящего исследования является анализ правового режима самовольной постройки в гражданском и земельном праве РФ.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- выявить теоретические аспекты понимания сущности самовольной постройки;
- установить правовые основания признания объектов строительства в качестве самовольной постройки;
- провести анализ существующего порядка по оформлению права собственности на самовольную постройку;
- провести анализ порядка сноса самовольных построек.

Объектом настоящего исследования являются правоотношения, которые возникают в рамках легализации объектов самовольного строительства в РФ.

Предметом настоящего исследования является действующее законодательство РФ, судебная практика в части легализации самовольной

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						5
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

постройки, а также правовая природа самовольно возводимых объектов и их легализация.

Методологическую основу настоящего исследования составили следующие общенаучные методы: метод познания, включающий в себя принципы индукции, дедукции, формально - юридический метод, а также сравнительно-правовой.

Нормативной базой настоящего исследования являются: Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации[2], Градостроительный кодекс Российской Федерации[5].

Теоретической основой настоящего исследования являются работы следующих авторов: О.Г. Ершов, В.А. Бетхер, О.В. Наумова, Р.А. Валеев, А.А. Ерофеева, А.В. Иваненко, В.В. Селиванов, К.И. Скловский, А.В. Савина, М.Ю. Тихомирова.

Работа носит теоретический характер, направлена на изучение правового регулирования правоотношений, возникающих по поводу самовольного строительства, выявления существующих проблем и формулирование предложений, направленных на решение выявленных проблем.

Структура работы включает введение, заключение и три основных главы, в содержании которых решаются поставленные задачи.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						6
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

1. Понятие самовольной постройки: теоретический и правовой аспект

1.1 Теоретические подходы к определению самовольной постройки

Имущественные отношения между людьми регулируются законодательством РФ достаточно подробно, в том числе имущественные отношения, связанные со строительством недвижимости[34].

Российское законодательство определяет условия и порядок строительства объектов недвижимости. Однако, несмотря на наличие важной правовой базы для контроля этого процесса, часто обнаруживается, что порядок, установленный законами и постановлениями, зачастую нарушается. Следовательно, появляется объект, не входящий в гражданский оборот. Здания, сооружения или другие строения, которые должны быть построены или возведены на земле, которая не предоставлена в установленном порядке, или здания, которые не могут быть построены или возведены на земле, которая не допускает строительства из-за разрешенного использования, а также здания, сооружения или другие сооружения, не отвечающие требованиям градостроительных и строительных норм, положениям Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), а именно ст. 222, признаются самовольными.

В соответствии со ст. 263 ГК РФ собственники земельного участка могут возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос при условии соблюдения градостроительных норм, строительных правил, а также требований о целевом использовании земельного участка.

Аналогичные нормы закреплены и в ст. 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), согласно которой собственник земельного участка вправе возводить жилые, производственные, и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						7
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и иных правил, нормативов.

В литературе отмечается, что целевое назначение земельных участков прямо определено законом, а разрешенное использование конкретного земельного участка конкретизирует его целевое назначение и должно быть установлено правилами землепользования и застройки, принимаемыми уполномоченными органами местного самоуправления применительно к конкретной территории, включающей в себя данный земельный участок (зонирование территорий)[25]. Несоблюдение требований целевого использования земельного участка при строительстве объекта недвижимости влечет признание его самовольной постройкой в соответствии с положениями ст. 222 ГК РФ.

По общему правилу строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. При отсутствии необходимого разрешения на строительство и реконструкцию такие объекты приобретают статус самовольных построек[29].

Статья 42 ЗК РФ предписывает собственникам и владельцам земельных участков соблюдать при осуществлении строительства и реконструкции объектов требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Любое нарушение законодательства при строительстве может привести к тому, что постройка может быть отнесена к самовольной постройке.

Само понятие «самовольная постройка» в законодательство Российской Федерации было впервые введено частью I ГК РФ, затем несколько раз видоизменялось, однако основные условия признания объекта самовольным остались неизменными:

- возведение объекта без получения необходимых разрешений на строительство, предусмотренных ст. 51 Градостроительного кодекса РФ;

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						8
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- несоответствие земельного участка целям строительства или нарушение механизма его предоставления (например, неоформление прав на земельный участок под постройкой);

- нарушение градостроительных регламентов (нарушения должны иметь характер существенных и вести в итоге к нарушению прав и охраняемых законом интересов других лиц или создавать угрозу жизни и здоровью граждан;

- несущественные нарушения не являются признаком самовольной постройки, а устранимые нарушения могут быть исправлены заинтересованным лицом в целях легализации самовольной постройки[26].

Самовольная постройка - явление социального и правового характера, которое возникает на стыке публичных и частных интересов[45].

Современное понятие самовольной постройки определяется как объект недвижимости, который вновь создан или получен в результате реконструкции, строительство которого осуществлено с нарушением действующего законодательства. Одного из нарушений, указанных в перечне, достаточно для наступления негативных правовых последствий в виде сноса. Так как все указанные в законе признаки относятся к нарушениям, допущенным в ходе строительства, по своей сути самовольная постройка является правонарушением, влекущим ответственность в виде обязанности снести самовольную постройку и запрета пользоваться и распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

С учетом данных ограничений вещных прав лица, которым возведен или создан объект самовольного строительства, представляется необходимым рассмотреть правовую природу объектов, на которые распространен правовой режим самовольной постройки.

Правовая структура, такая как самовольная постройка, является предметом обсуждения среди многих исследователей, и особое место в дискуссии занимают вопросы, связанные с сущностью и содержанием данной

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						9
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

правовой системы.

Если внимательно изучать содержание ст. 222 ГК РФ, видно, что объекты, являющиеся самовольными постройками, не являются объектами права собственности и не могут включаться в гражданский оборот. Т.е. они не являются объектом гражданских правоотношений, к которым относятся вещи, деньги, ценные бумаги, выполненные работы, оказанные услуги.

В тоже время, объекты, на которые может быть распространен правовой режим самовольной постройки, поименованы законодателем в п. 1 ст. 222 ГК РФ, как здание, сооружение или другое строение.

При создании новой редакции ст. 222 ГК РФ законодатель исходил из того, что была потребность устранить противоречие между первым и вторым пунктами данной статьи, так как исходя из положений закона, самовольная постройка не является объектом гражданских прав и также не является недвижимой вещью. В тоже время, статья называет их зданиями, сооружениями, строениями.

Представляется верным согласиться с мнением представителей науки, что данные объекты до распространения на них правового режима самовольной постройки относятся к юридической категории вещей. Об этом свидетельствует, в частности, то, что здания и сооружения законодателем отнесены в ст. 130 ГК РФ к такой разновидности вещей, как недвижимые вещи.

Более того, отнесение поименованных в п. 1 ст. 222 ГК РФ объектов к юридической категории вещей соответствует тем представлениям об их правовой природе, которых придерживается отечественный законодатель, претворяя в жизнь реформы гражданского законодательства. В частности, с 1 марта 2023 г., вступили в силу изменения к ГК РФ в ст. 141.3 ГК РФ, в п. 1 которой включено прямое указание на то, что здания и сооружения являются недвижимыми вещами.

Здание, сооружение или другое строение, будучи индивидуально-

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						10
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

определенными вещами, представляют собой объекты вещных прав. Таким образом, лицо, которое возвело или создало указанные объекты, при условии соблюдения требований о государственной регистрации вещных прав, установленных в ст. 131 ГК РФ, приобретает в отношении их соответствующие вещные права. Однако, как было отмечено ранее, при распространении на здание, сооружение или другое строение правового режима самовольной постройки вещные права на данный объект не возникают в силу прямого указания законодателя, представленного в п. 2 ст. 222 ГК РФ. Соответственно, они не являются объектом вещных прав и не могут быть отнесены к юридической категории вещей.

На эти противоречия обратили внимание высшие судебные инстанции РФ, и в совместном Постановлении Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ №10/22 предложили самовольную постройку рассматривать как недвижимую вещь[14]. Так, в п. 38 данного Постановления установлено, что «являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится» [17].

Аналогичное толкование дает Р.С. Бевзенко, он указывает, что поскольку право собственности на объект до момента государственной регистрации отсутствует в силу действия принципа внесения, то и судом данный объект был определен не как вещь, а как объект недвижимости, который находится не в собственности, а лишь в законном владении[24].

Представленные логические рассуждения, применимы и к объектам самовольного строительства.

В научных кругах, есть противники этих утверждений. Они указывают,

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						11
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

что самовольная постройка, не являясь объектом права собственности и иных вещных прав в силу прямого указания закона, не может быть идентифицирована как вещь. Подобный статус она приобретает только при условии наступления дополнительного юридического факта, а именно легализации данного объекта в соответствии с положениями ст. 222 ГК РФ. Представленные особенности правового режима объекта самовольного строительства, указывает И.П. Писков, не позволяют причислить самовольные постройки к вещам[40].

Более того, продолжает И.П. Писков, исходя из положений п. 1 ст. 222 ГК РФ, отличительной чертой объекта самовольного строительства является то, что при его возведении или создании были допущены частноправовые нарушения или же нарушения установленных законодателем требований, направленных на защиту интересов неопределенного круга лиц. Данное свойство самовольной постройки противоречит тем представлениям о вещи, которые были обозначены Пленумом Верховного Суда РФ в п. 38 Постановления от 23 июня 2015 г. № 25[17]. В этом пункте, содержащем положения об идентификации спорного объекта в качестве недвижимой вещи, возможность подобной квалификации рассматривается лишь применительно к правомерно возведенному объекту.

Определение юридической природы и тенденций исполнения предпринимательских обязательств является в настоящее время наиболее дискуссионным и принципиальным вопросом, имеющим значение для правоприменительной договорной деятельности, в особенности применительно к предпринимательским обязательствам[38]. С одной стороны, речь идет об основании возникновения права собственности, с другой - о санкции за осуществление строительства с нарушением закона.

Несмотря на прямое закрепление в п. 1 ст. 222 ГК РФ положения о том, что самовольной постройкой признается жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, можно привести аргументы как

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						12
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

в пользу признания самовольной постройки самостоятельной вещью, так и в пользу того, что такая постройка вещью признаваться не должна. В первом случае на самостоятельность самовольной постройки как вещи указывает следующее.

1. В законе закреплена юридически обеспеченная возможность признания в судебном и внесудебном порядке права собственности на самовольную постройку. Исходя из классической вещно-правовой теории возникновение вещного права возможно только тогда, когда есть вещь, которая и является объектом такого права. Вещное право без вещи возникнуть не может.

2. Законодатель указывает на возможность признания права собственности на самовольную постройку. О признании права можно вести речь только в том случае, если есть объект этого права в виде вещи и само право на самовольную постройку существует, но необходимо его признание со стороны третьих лиц.

3. Самовольная постройка, как и обычная вещь, является объектом интереса лица, осуществившего самовольно строительство, поскольку есть необходимость не только пользования строением, но и введения самовольно возведенного объекта в гражданский оборот.

С другой стороны, вполне заслуживают внимание аргументы о том, что самовольную постройку нельзя признавать вещью и объектом вещного права.

1. Лицо, осуществившее такую постройку, не наделяется правомочием распоряжения до того момента, пока постройка не будет легализована. Правомочие распоряжения - обязательная составляющая субъективного права собственности.

2. Изначально не возникает права собственности на самовольную постройку. Если нет права, то может ли существовать без права объект? Если отсутствует право собственности или иное вещное право на самовольную постройку, то следует признать, что возникает не вещное, а обязательственное

правоотношение. Основанием возникновения обязательства является факт правонарушения, а содержанием обязательства - действия лица по сносу самовольной постройки как санкция за совершенное правонарушение. В этом случае самовольно возведенное строение нельзя рассматривать как объект права, объектом следует признавать действия лица по сносу самовольной постройки.

Разные подходы к определению правовой природы самовольной постройки обусловлены тем, что ст. 222 ГК РФ содержит нормы, с одной стороны защищающие интересы собственника (иного управомоченного лица) земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, с другой - интересы лица, которое совершило самовольное строительство.

С позиции первого произошло правонарушение, и самовольная постройка не является вещью; но с позиции второго речь может идти о возникновении права собственности, а значит, самовольная постройка должна признаваться объектом такого права, т.е. самостоятельной вещью[39]. Здесь важно отметить, что при оценке самовольности строительства как действий, речь идет именно о противоправных действиях, совершенных с нарушением норм законодательства. Сама же возведенная постройка, может и не нарушать закон и права третьих лиц. Это означает, что без рассмотрения самовольной постройки как объекта будущего вещного права изучить механизм правонарушения в принципе невозможно[46].

Возникает вопрос о том, что представляют собой нелегальные постройки как вещь и могут ли такие постройки рассматриваться как объекты с точки зрения законов. В ст. 222 ГК РФ законодатель признает здание самовольной постройкой, но сам момент наделения здания признаком вещи может определяться по-разному.

Нельзя отрицать то, что в юридической науке обосновывается подход, в рамках которого предложено разделять понятие вещи в юридическом и ином смыслах. В частности, предложено две концепции.

В рамках первой, юридической теории, может существовать вещное право на что-либо, где до этого момента существует только его отдельная часть, на которую распространяется право собственности. Например, авторы работы «К вопросу о правовой природе самовольной постройки» приводят в пример появление прав на вновь созданные объекты после государственной регистрации. При отсутствии регистрации нет права собственности, поэтому в отношении самой недвижимости рекомендуется обсуждать только совокупность материалов[45].

В рамках второй концепции, которую часто называют физической теорией из-за ее природных свойств, объект строительства следует рассматривать как недвижимость. Отмечается, что для определения строения как самостоятельной вещи сомнительно устанавливать прямую связь между ним и правом на строение[42].

Наличие прав собственности также можно наблюдать в гражданском праве, когда вещь существует, но права в отношении ее неясны. Например, если вещь бесхозная, у нее нет собственника или владелец неизвестен, это не означает, что сама вещь не является объектом вещного права.

Судебная практика и юридическая литература подтверждают этот вывод. В аспекте рассмотрения самовольности действий, совершаемых лицом при возведении строения, самовольная постройка должна рассматриваться в качестве вещи, правовой режим которой напрямую зависит:

- а) от абсолютного права собственника земельного участка (или землепользователя);
- б) абсолютных прав третьих лиц (пользователей объекта недвижимости).

В последнем случае речь идет о таких абсолютных правах, как право на жизнь и право на здоровье, что предопределяет необходимость обеспечения безопасности самовольной постройки посредством устранения нарушений градостроительных и строительных норм. Постройка как результат

самовольности действий продолжает оставаться предметом материального мира, объектом интереса с последующей возможностью легализации права собственности.

С осуществлением абсолютного права собственника (землепользователя) земельного участка связано отведение земельного участка. В то же время в связи с осуществлением абсолютных прав третьих лиц (пользователей объекта недвижимости) необходимо выяснить существенность нарушения градостроительных и строительных норм.

Сложившиеся подходы к определению правовой природы самовольной постройки отражают двойственную природу возникающих отношений. Выбор того или иного подхода напрямую зависит от того, рассматривается самовольная постройка как правонарушение или как основание возникновения права собственности. Вместе с тем нельзя отрицать того, что самовольная постройка является вещью как объект гражданских прав, который имеет значение не только при установлении права собственности, но и при юридической оценке самовольности действий со стороны лица, осуществившего постройку, а также решении вопроса последующей легализации самовольной постройки.

1.2 Соотношение понятий «самовольная постройка», «незавершенное строительство», «объект реконструкции»

Рассматривая понятие «самовольная постройка», необходимо остановиться еще на одном важном вопросе, возникающем в правоприменительной деятельности. Как соотносятся понятия «самовольная постройка» и «незавершенное строительство».

Отнесение и неотнесение объектов незавершенного строительства к числу самовольных построек вызывают бурные дискуссии и, по сути, сводятся к определению момента, с которого объект можно считать самовольной

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						16
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

постройкой или объектом недвижимости.

С одной точки зрения, самовольная постройка в силу ст. 222 является «возведенной или созданной», и, таким образом, невозможно признать объект незавершенного строительства возводимым самовольно, поскольку он находится в процессе строительства. Приверженцы такого подхода исходят из того, что нарушения, существующие на момент начала строительства, могут быть устранены к моменту завершения[25].

Конечно, с этим нельзя не согласиться, но, поскольку строительство весьма длительный процесс и существует вероятность того, что объект может так и остаться не завершенным строительством в силу разных факторов на неопределенный срок, а нарушения, совершаемые при самовольном строительстве могут создавать угрозу жизни и здоровью людей, оказывать серьезное негативное воздействие на окружающую среду и т.д.

Другой подход говорит о том, что объект незавершенного строительства может возводиться как на законном основании, так и в режиме самовольной постройки. То есть такой объект при наличии признаков самовольной постройки является ею на любом этапе создания[34]. Самовольной постройкой должен признаваться исключительно не завершенный строительством объект, поскольку на самовольную постройку не выдается разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, юридически удостоверяющее завершенность зданий (сооружений) и возможность их эксплуатации. Такой подход представляется более правильным; однако, как отмечал Верховный Суд РФ, отсутствие разрешения на строительство не служит основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку, из чего можно сделать вывод, что и завершенность строительства не зависит от получения необходимых разрешений.

Также стоит отметить отсутствие единого мнения относительно момента приобретения объектами строительства статуса объектов незавершенного строительства и самовольной постройки.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						17
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

В доктрине существует позиция, согласно которой таким объектом можно рассматривать уже котлован, иная позиция гласит, что объект незавершенного строительства возникает с момента создания фундамента.

Ввиду следующих фактов второй способ кажется более разумным: характеристики фундамента во многом определяют индивидуальные характеристики возводимого объекта недвижимости, в который будет достроен объект незавершенного строительства, а также отвечает признакам недвижимости. Такая позиция также была выработана и судебной практикой.

Однако возводимый объект является нестабильным и постоянно меняет свои характеристики, результат строительства непредсказуем, что не позволяет установить его наличие и, таким образом, затрудняет применение положений существующего законодательства РФ.

Относительно создания нового объекта в результате реконструкции в научной среде также имеются различные точки зрения.

С одной стороны, высказывается мнение о неизбежном прекращении прежнего объекта и возникновении нового при осуществлении реконструкции, даже если изменение характеристик было незначительно. С другой - авторы связывают допустимость применения ст. 222 ГК РФ к реконструируемым объектам с обязанностью получения разрешительных документов для проведения таких работ.

Согласно другой позиции самовольной постройкой объект реконструкции является только тогда, когда в результате выполнения строительных работ прежний объект был уничтожен и на его месте возник новый без получения на то необходимых разрешений.

В качестве характеризующего признака нового объекта, созданного в результате реконструкции, отмечают отсутствие технической возможности приведения объекта в первоначальное состояние.

Предметом дискуссий также является вопрос отнесения самовольно реконструированного объекта к самовольной постройке полностью или лишь

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						18
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

в той части, которой коснулись изменения. То есть при возведении дополнительного этажа или увеличении площади путем приращения пристройки самовольной постройкой следует считать весь объект или только возведенные этаж и пристройку? Некоторые исследователи придерживаются мнения, что самовольной постройкой следует считать все подвергшееся реконструкции строение. Другие обращают внимание на направленность воли собственника к выделению помещения из состава здания или к постройке в целом.

На объекты незавершенного строительства правила ст. 222 ГК РФ распространяются с момента создания фундамента. Однако ввиду того, что характеристики такого объекта находятся в динамике, следует предусмотреть в законе в качестве меры по обеспечению иска запрет на производство строительных работ.

Для признания объекта, подвергшегося реконструкции, самовольной постройкой необходимо выяснить, имеются ли признаки реконструкции, а также требуется ли для ее проведения получение разрешения, так как любое, даже незначительное изменение характеристик, если на их совершение требовалось разрешение на строительство, влечет создание нового объекта. Также для решения судьбы необходимо учитывать не только наличие оснований признания постройки самовольной, но и техническую возможность приведения объекта в прежнее состояние.

Следует отметить еще один недостаток действующего законодательства, регулирующего вопрос о том, что является самовольной постройкой.

Сама норма ст. 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации с невключением в нее таких понятий как «гаражи, бани, сараи», т.е. других «строений, сооружений, иного недвижимого имущества» способствует торможению теоретической разработанности самовольной постройки. Правовая природа таких объектов строительства является нерешенной в части

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						19
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

многих вопросов, которые возникают в процессе применения норм указанной статьи ГК РФ.

Данную точку зрения разделяют такие ученые, как Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Они прямо указывают в своих научных трудах, что указанный в статье 222 ГК РФ перечень объектов, под которыми понимается «самовольная постройка», не может быть признан исчерпывающим и требует дополнения такими понятиями, как «павильоны, ангары, проходные». Для данных исследователей также важно включить в указанную норму такое понятие, как объект незавершенного строительства[46].

Подводя итог рассмотрению вопроса о сущности понятия «самовольная постройка», необходимо сделать следующие выводы.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенное или созданное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенное или созданное без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки[23].

Следует вывести признаки самовольной постройки. Они включают в себя следующие:

- под постройку не был предоставлен в установленном порядке земельный участок;
- вид разрешенного использования земельного участка не предусматривает строительства на нем такого рода объектов;

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						20
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- отсутствует разрешение на строительство, если оно необходимо в соответствии с действующим законодательством;

- постройка осуществлена с нарушением градостроительных или строительных норм и правил.

Правовая природа самовольного строительства еще не определена. Отличительной чертой самовольных построек является их двойственный характер.

Самовольное строительство:

- с одной стороны, рассматривается как правонарушение;
- с другой - выступает в роли приобретения прав собственности.

Следует констатировать, что прежде всего недостатком самовольного строительства является то, что оно нарушает градостроительное планирование, строительные нормы и правила в процессе строительства, создавая угрозу безопасности граждан. Кроме того, незаконное поведение при несанкционированном строительстве проявляется как отступление от обязательных правил и административных процедур для управленческих отношений строительного департамента, а существование этих правил и административных процедур зависит от очевидных общественных интересов в данной области. Таким образом, строительство самовольных построек нарушает общественные интересы и ставит под угрозу права и законные интересы неопределенных лиц.

Существующим законодательством предусмотрены две процедуры трансформации самовольной постройки в иной правовой режим: признание права собственности на самовольную постройку и снос самовольной постройки. Речь об этом пойдет в следующих главах работы.

2. Легализация самовольных построек: вопросы материального и процессуального права

2.1 Условия и порядок признания прав на самовольную постройку

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						21
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

В соответствии со ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- объект является самовольной постройкой по смыслу закона (при строительстве нарушены требования, которые были установлены на дату начала создания (возведения) постройки и действовали на дату ее выявления) (п. 1 ст. 222 ГК РФ);

- самовольная постройка является объектом недвижимости;

- права застройщика на земельный участок допускали строительство данного объекта (п. 3 ст. 222 ГК РФ);

- на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (п. 3 ст. 222 ГК РФ);

- сохранение постройки не нарушает права, охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан;

- предпринимались меры к легализации самовольной постройки, в частности пытались получить разрешение на строительство и/или акт ввода объекта в эксплуатацию. При этом суд будет оценивать, правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта[48].

По замечанию Ю.П. Свит, одним из условий признания права собственности на самовольную постройку является наличие желания (воли) лица сохранить постройку на своем участке[27]. Иными словами, наблюдается волеизъявление (действие) заинтересованного лица, направленное на установление права собственности и в таком качестве отвечающее признакам односторонней сделки, в гражданском праве это называется - оккупация

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						22
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

(осcupatio). Поэтому точнее вести речь о приобретении права собственности на самовольную постройку, имея в виду совершаемую под контролем государства одностороннюю сделку обладателя определенных прав (собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды на земельный участок, на котором расположена эта постройка.

Узаконить самовольную постройку можно в судебном или административном порядке.

2.2 Административный порядок легализации самовольных построек

Административный порядок легализации означает, что вопрос о сохранении постройки, которая имеет признаки самовольного строительства, может быть решен не через суд, а через органы местного самоуправления.

Владельцу постройки необходимо принять меры по административной легализации еще до завершения строительства, если у него есть права на участок под постройкой. Например, следует обратиться за получением разрешения на строительство (когда оно нужно) или за изменением вида разрешенного использования участка. Даже если органы местного самоуправления откажут в легализации самовольной постройки, принятие владельцем таких мер может быть учтено в дальнейшем судом при рассмотрении иска о признании права собственности.

Если самострой уже возведен, его можно узаконить, если привести в соответствие с установленными требованиями на основании решения органа местного самоуправления, когда он вправе принять такое решение (п. п. 3, 4 ст. 222 ГК РФ). Решение принимается в порядке, предусмотренном ч. 2 ст. 55.32 ГрК РФ[1].

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						23
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

В компетенции органа местного самоуправления находится принятие решений только в отношении построек, расположенных на участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Органы местного самоуправления должны направить копию решения в течение семи дней со дня принятия. Ее направляют тому, кто осуществил самострой, а если об этом лице нет сведений, то правообладателю земельного участка, на котором возведена постройка (ч. 4 ст. 55.32 ГрК РФ).

Если орган местного самоуправления не установит ни того, кто осуществил самострой, ни владельца участка, то о принятом решении информация будет опубликована в порядке ч. 5 ст. 55.32 ГрК РФ. В частности, размещена на официальном сайте органа местного самоуправления, принявшего решение.

Субъекту, который заинтересован в легализации самовольной постройки будет назначен срок для исполнения решения (это от трех до шести месяцев) с учетом характера самой постройки (п. 4 ст. 222 ГК РФ). В этот срок необходимо представить в орган, принявший решение, утвержденную проектную документацию на реконструкцию постройки в целях приведения постройки в соответствие с установленными требованиями (пп. 3 ч. 11 ст. 55.32 ГрК РФ).

Представлять какие-либо еще документы, оформленные в ходе реконструкции или после ее завершения, в орган, принявший решение, закон не требует.

Проектная документация разрабатывается и утверждается в соответствии с правилами гл. 6 ГрК РФ. В частности, в ряде случаев в отношении нее может понадобиться провести экспертизу.

Проектная документация должна обеспечить соответствие объекта требованиям, указанным в п. 2 ст. 222 ГК РФ.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						24
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Общая схема действий после получения решения органа местного самоуправления о сносе постройки или приведении в соответствие с установленными требованиями выглядит так:

- представить в орган местного самоуправления необходимую документацию;
- в установленный срок провести реконструкцию объекта;
- зарегистрировать право собственности на объект (но только если субъект является лицом, которое приобретает это право на самовольную постройку в соответствии с п. 3.2 ст. 222 ГК РФ).

Следует отметить, что на практике этот порядок применяется редко, т.к. если бы лицо могло подготовить проектную документацию, то сделало бы ее то строительства. Чаще всего самострой возникает, когда проектная документация не может быть подготовлена по той или иной причине. В связи с этим в практике в основном прибегают к судебному порядку легализации самовольной постройки.

2.3 Судебный порядок легализации самовольной постройки

Основным способом приобретения права собственности на самовольную постройку остается ее судебная легализация, требующая решения определенных проблем материально-правового и процессуально-правового свойства. В юридической литературе отмечается, что в случае признания права собственности на самовольную постройку судебное решение носит правоустанавливающий (правосоздающий) характер[41].

Судебное решение о признании права собственности на самовольную постройку завершает юридический состав, необходимый для приобретения заинтересованным лицом соответствующего права. По самой логике вещей данный юридический состав, являющийся основанием возникновения

правоотношения собственности, должен включать и юридические факты сугубо материально-правового характера[43].

Если речь идет о судебной легализации самовольной постройки, юридический состав, влекущий возникновение правоотношения собственности по поводу данного объекта, образуют следующие обстоятельства:

- возведение самовольной постройки (результативное действие, неважно, кем совершенное - приобретающим право собственности лицом или другим субъектом);

- оккупация (односторонняя сделка лица, имеющего определенное право на земельный участок, на котором создана постройка);

- решение суда, принимаемое при наличии предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ условий.

Системообразующим элементом указанного юридического состава является совершаемая под контролем государства односторонняя сделка заинтересованного лица, направленная на установление права собственности на такую постройку. В результате собственник (или иной титульный владелец) земельного участка становится и собственником возведенного на нем строения[28].

Для того, чтобы легализовать самовольную постройку в судебном порядке, заинтересованное лицо должно подготовить и подать исковое заявление в суд.

В суд необходимо подать иск, в котором заявитель будет просить о признании права собственности на самовольную постройку, которая создана на участке, который находится у заявителя в собственности, пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании (п. 3 ст. 222 ГК РФ). Хотя в некоторых случаях собственником самовольной постройки может стать и арендатор земли, предоставленной для строительства.

Объект, на который заявитель просит признать право собственности может быть:

- построен;
- реконструирован. Если проведена реконструкция, например, самовольно пристроили дополнительные помещения, нужно подавать иск о признании права на объект в целом, а не на пристройку.

Если произведена перепланировка или переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект, требовать признания права собственности нельзя[35].

Если постройку на земельном участке осуществило третье лицо, собственник земельного участка может требовать признания на нее права собственности, но будет обязан возместить застройщику расходы в размере, который определит суд (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

Суд не признает право собственности на самовольную постройку, если суд или орган местного самоуправления принял решение о ее сносе либо решение о сносе или приведении самовольной постройки в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (п. п. 2, 3.1 ст. 222 ГК РФ).

Чтобы суд удовлетворил иск, необходимо доказать следующие обстоятельства в совокупности:

- объект является самовольной постройкой по смыслу закона (при строительстве нарушены требования, которые были установлены на дату начала создания (возведения) постройки и действовали на дату ее выявления) (п. 1 ст. 222 ГК РФ);
- самовольная постройка является объектом недвижимости;
- права застройщика на земельный участок допускали строительство данного объекта;

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						27
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом;

- сохранение постройки не нарушает права, охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан;

- заявитель предпринимал меры к легализации самовольной постройки, в частности пытались получить разрешение на строительство и/или акт ввода объекта в эксплуатацию. При этом суд будет оценивать, правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта[15].

К исковому заявлению необходимо приложить документы, подтверждающие обстоятельства, на которых заявитель основывает свои требования. К таким документам могут относиться:

- документы, подтверждающие право собственности или другое право на земельный участок. Например, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования;

- документы, которые подтверждают, что при возведении постройки не допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, что постройка не представляет угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц;

- документы, которые подтверждают обращение в уполномоченные органы для легализации самовольной постройки. По сложившейся судебной практике признание права собственности на постройку судом невозможно при отсутствии со стороны владельца этой постройки попыток легализовать ее во внесудебном порядке.

Такое требование следует из положений п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ, п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22;

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						28
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- документы, подтверждающие совершение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются;

- документ об уплате госпошлины в установленном порядке и размере или документ, подтверждающий право на получение льготы по ее уплате, либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера госпошлины или об освобождении от ее уплаты.

Исковое заявление подается по месту нахождения самовольной постройки.

Ответчиком по данному иску является уполномоченный орган муниципального образования (либо города федерального значения), на территории которого находится самовольная постройка, если постройка возведена на участке заявителя без необходимых разрешений. Если постройку на земельном участке создал застройщик и на ее создание были получены разрешения, ответчиком будет выступать застройщик.

Публично-правовые образования (муниципальные образования или города федерального значения) не состоят в спорном материально-правовом отношении по поводу самовольной постройки с лицом, намеревающимся приобрести право собственности на эту постройку. Они даже не вправе потребовать ее сноса. Известная угроза интересам правообладателя земельного участка скорее исходит от государственных органов, уполномоченных на предъявление иска о сносе самовольной постройки. Кроме того, в литературе указывается, что ответчиком должен выступать орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство и приемку объекта, завершеного строительством, в эксплуатацию[36].

Спорным является вопрос: возможно ли признание права собственности на самовольную постройку за арендатором земельного участка? С одной стороны, статья 222 ГК РФ ограничивает круг титульных владельцев, которые обладают таким правом. С другой стороны, прямого запрета на признание

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						29
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

права собственности на самовольную постройку за арендатором Постановление № 10/22 и ГК РФ не содержат. В соответствии с п. 1 ст. 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества. Согласно положениям пп. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право возводить строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Из системного толкования указанных норм гражданского и земельного законодательства следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано при соблюдении следующих условий:

- собственник земельного участка должен определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений соответствующего целевого назначения;

- возведенное в соответствии с условиями договора, градостроительными нормами и правилами строение не должно нарушать права и интересы других лиц, создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Нужно отметить, что земельный участок должен быть предоставлен именно под строительство конкретного объекта, а не под использование существующего объекта недвижимого имущества. На это обратил внимание Верховный Суд Российской Федерации в определении от 25 сентября 2014 года № 306-ЭС14-1218[18]. К аналогичному выводу о возможности возникновения права собственности на объект у арендатора земельного

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						30
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

участка пришел и Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в постановлении от 18 июня 2013 года № 17630/12[16].

Помимо иска о признании прав на самовольную постройку, ее владелец для легализации объекта строительства может обратиться в суд с заявлением о признании прав на самовольную постройку в результате приобретательной давности.

Следует отметить, что согласно п. 1 ст. 234 ГК РФ лицо - гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

В этом случае признание права собственности лица на земельный участок осуществляется в судебном порядке в соответствии с положениями ст. 12 ГК РФ, п. 1 ст. 59 Земельного кодекса РФ, п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010.

В соответствии и с учетом п. 3 ст. 6, п. 2 ст. 27 Земельного кодекса РФ, п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22, Апелляционного определения Московского областного суда от 30.03.2016 по делу № 33-5796/2016[20], Определения Московского городского суда от 11.04.2016 № 4г/7-3204/16[21] перед обращением в суд владельцу необходимо убедиться, что земельный участок:

- сформирован и может быть идентифицирован;
- не относится к земельным участкам, ограниченным в обороте или изъятым из оборота;
- не находится в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с ч. 1 ст. 58 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[9], п. 21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						31
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

РФ № 22, право собственности на земельный участок, установленное решением суда об удовлетворении иска о признании права собственности на этот участок в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации. Также и решение суда об удовлетворении требований о признании прав на самовольную постройку, подлежит государственной регистрации.

2.4 Упрощенный порядок оформления прав на самовольную постройку

Ст. 222 ГК РФ, принятая в 1994 года, в ее первоначальной редакции, содержала категорические формулировки: то, что построено без правовых оснований и разрешений, подлежит сносу; то, что построено на земельном участке без правового титула у владельца, легализовать без надлежащего оформления земельного участка под возведенную постройку невозможно.

В 2006 году законодатель установил упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки, дачные и садовые дома, гаражи, хозяйственные постройки, предусмотренный Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»[7].

В ст. 222 ГК РФ появились первые изменения: из п. 3 исчез абзац о предоставлении земельного участка (либо правового титула на него) как условия легализации самостроя, а порядок легализации перестал быть исключительно судебным. Тенденция на либерализацию продолжилась: с 1 июля 2021 года, когда вступил в действие Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[13]. Средства массовой информации позиционируют эти законодательные акты, как Закон «О дачной амнистии».

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						32
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Дачная амнистия распространяется:

- на земельные участки, которые предоставлены гражданам до 30.10.2001 (далее - земельные участки);

- на объекты недвижимости, для строительства и реконструкции которых не требуется получения разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию, это:

А) объекты ИЖС (жилые дома), за исключением строительства таких объектов с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

Б) гаражи, расположенные на земельных участках, предоставленных гражданам для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

В) жилые дома, садовые дома, хозяйственные постройки, расположенные на садовых земельных участках. К хозяйственным постройкам, для строительства которых не требуется получать разрешение на строительство, относятся бани, сараи, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки, в том числе временные.

Сроки действия дачной амнистии не установлены, однако в настоящее время о строительстве жилых и садовых домов необходимо уведомлять орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган).

При этом до 01.03.2031 допускается кадастровый учет и регистрация прав на садовые и жилые дома, расположенные на садовых земельных участках, а также земельных участках для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (или с приравненными к ним видам разрешенного использования), для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без такого уведомления.

Кроме того, не требуется направлять уведомление в отношении жилого или садового дома, созданных на садовом земельном участке либо земельном участке, предназначенном для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, кадастровый учет которых осуществлен до 04.08.2018.

Гражданин может зарегистрировать в упрощенном порядке право собственности на земельный участок, предоставленный ему до 30.10.2001.

Как это сделать?

Для этого в орган регистрации нужно представить заявление на государственную регистрацию прав и любой документ, который подтверждает право гражданина на земельный участок. Например, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении гражданину участка или акт (свидетельство) органа государственной власти о праве гражданина на участок. Если таких документов нет, можно представить выписку из похозяйственной книги, которую выдает орган местного самоуправления. Дополнительные документы для регистрации не потребуются.

Право собственности на земельный участок регистрируют за гражданином независимо от вида права, на котором участок был предоставлен ему ранее (на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования). Регистрацию произведут и в том случае, если в документе, который подтверждает право гражданина на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства (в том числе дачные участки), строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, не указан вид права или нельзя его определить. В указанных ситуациях считается, что участок предоставлен гражданину на праве собственности.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						34
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

По общему правилу строительство объектов ИЖС (кроме объектов, строящихся с привлечением денежных средств участников долевого строительства) и садовых домов осуществляется по согласованию с органом государственной власти или местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган). Для этого в указанный орган до начала строительства застройщик направляет уведомление о планируемом строительстве с приложением следующих документов:

- правоустанавливающих документов на земельный участок (если права на него не зарегистрированы в ЕГРН);

- описания (в текстовой форме и графическое) внешнего облика объекта недвижимости в случае, если он расположен в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая использования типового архитектурного решения (об использовании типового решения должно быть указано в уведомлении).

В течение семи рабочих дней уполномоченный орган должен рассмотреть представленные документы и направить застройщику уведомление о соответствии объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения такого объекта на земельном участке (далее - уведомление о соответствии) либо уведомление о несоответствии. Иные сроки установлены для объектов ИЖС и садовых домов, расположенных в границах исторического поселения, в уведомлении о планируемом строительстве которых отсутствует указание на типовое архитектурное решение.

Полученное уведомление о соответствии либо ненаправление уполномоченным органом в предусмотренные сроки уведомления о несоответствии считается согласованием строительства и дает застройщику право осуществлять строительство в соответствии с указанными параметрами в течение 10 лет.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		35

Кадастровый учет и регистрация права собственности на построенный жилой или садовый дом осуществляются по заявлению уполномоченного органа.

Для этого не позднее месяца со дня окончания строительства необходимо направить в указанный орган уведомление об окончании строительства и иные необходимые документы, в частности технический план построенного объекта недвижимости и соглашение об определении долей на него, заключенное между правообладателями земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Однако следует учитывать, что до 01.03.2031 кадастровый учет и регистрация прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, допускаются на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок (не представляется, если в ЕГРН зарегистрировано право заявителя на данный земельный участок). Наличие уведомлений о планируемом строительстве и об окончании строительства такого объекта недвижимости не требуется. Право выбора порядка оформления указанного объекта недвижимости принадлежит его правообладателю.

При этом орган регистрации прав проверяет соответствие объекта недвижимости ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий (при наличии), и предельным параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, установленным законодательством и правилами землепользования и застройки (в частности, виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан, градостроительному регламенту и др.), за исключением соответствия необходимым минимальным отступам от границ земельных участков.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						36
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Для кадастрового учета и регистрации права собственности на гараж или хозяйственную постройку (в том числе являющиеся объектами незавершенного строительства) в Росреестре потребуются следующие документы:

- заявление о кадастровом учете и государственной регистрации прав;
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости;
- технический план объекта недвижимости (предоставляется в электронном виде, подписанный усиленной квалифицированной подписью подготовившего его кадастрового инженера, на электронном носителе информации, например на оптическом компакт-диске или USB-накопителе) либо идентифицирующий номер технического плана в электронном хранилище, ведение которого осуществляется ППК «Роскадастр».

При этом сведения в техническом плане такого объекта недвижимости указываются на основании декларации, составленной и заверенной, в частности, правообладателем соответствующего земельного участка.

Заявление и необходимые документы для кадастрового учета и регистрации прав самостоятельно можно представить в орган регистрации прав одним из следующих способов:

- непосредственно в ППК «Роскадастр» или МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений и МФЦ, размещенному на сайтах Росреестра и ППК «Роскадастр»);
- при выездном приеме;
- через нотариуса, если им засвидетельствована подлинность подписи на заявлении о государственной регистрации прав;
- в форме электронных документов через Интернет, например посредством официального сайта Росреестра, в том числе через личный кабинет, размещенный на официальном сайте с использованием единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА).

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						37
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Рассматривая упрощенный порядок признания прав на объекты самовольного строительства, необходимо отметить недостатки и достоинства данного способа легализации прав на самострой.

Многие задачи, поставленные перед самым первым Законом о «дачной амнистии» в 2006 году, до текущего момента не решены. К их числу относятся следующие:

- исторические землевладения (по большей части используемые как дачи, в том числе для круглогодичного проживания) фактическим владельцам так и не переданы, несмотря на декларативные возможности оформления прав на занимаемые земельные участки собственниками исторических домовладений;

- права на такие землевладения не оформлены до сих пор, так как собственники таких домов на каждом шагу встречают препятствия со стороны органов государственной регистрации прав, органов местного самоуправления, судебных органов;

- некоторые собственники домов уже лишились земли под ними в силу признания домов, строений, сооружений в судебном порядке самовольными постройками, при этом самовольными они были признаны именно в силу отсутствия у собственников прав на землю.

Потому очевидна необходимость создания реальных, работающих на практике механизмов. Принятый Закон делает следующие шаги к решению поставленных еще в 2006 г. задач, однако полностью их не решает.

Основной недостаток, который усматривается в принятом 478-ФЗ, состоит в том, что из огромной массы собственников исторических владений, которые имеют право на оформление земли в собственность бесплатно, отчего-то исключены собственники, которые не унаследовали дома, а получили их (часто от своих умерших родственников) по договору дарения или, к примеру, по договору купли-продажи[30].

В число норм о «дачной амнистии» входят на сегодня абз. 3 п. 9.1 ст. 3

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						38
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

ФЗ №137-ФЗ от 19.12.2022 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»[6], ст. 49 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Указанные нормы позволяют оформить права на землю нынешнему собственнику дома в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение». Потому непонятно, в связи с чем такого права лишены собственники исторических владений, которые по отношению к правопреемникам (прошлым собственникам домов) не являются их наследниками в прямом смысле этого слова.

На сегодняшний день большое количество исторических домовладений в стране принадлежит собственникам, которые не могут оформить в собственность землю под ними на основании вышеприведенных норм права и которые не являются наследниками по отношению к прежним собственникам. А если наследниками де-факто и являются, то необязательно, что они приобрели дома в наследство де-юре путем оформления свидетельства о праве на наследство. Основаниями возникновения прав на дом у них могли быть и договоры дарения, и договоры ренты, и мены, и купли-продажи как с бывшими (умершими) родственниками, так и с чужими людьми, являющимися прежними собственниками домов (правопреемниками).

При этом такие лица являются собственниками как жилых домов, так и дачных домов, а также садовых домов, расположенных в пределах населенных пунктов. При этом, необходимо учитывать, что до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации и садовые, и дачные дома возводились в СССР, РСФСР, РФ до 2006 г. на основании разрешительной документации.

Второй недостаток состоит в том, что действие Закона на садовые (дачные) дома, расположенные в населенных пунктах, не распространяется.

Третий недостаток состоит в том, что в изменениях к ст. 3.8 ФЗ «О

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						39
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» не указано, о какой площади земельного участка, предоставляемой историческому владению, идет речь. При этом в нормах о дачной амнистии, приведенных выше, данный вопрос разрешен таким образом, что площадь заимствуют из документов старого образца, подтверждающих права правопреемника на землю. Отсутствие площади предоставляемого участка в таких документах может служить основанием для предоставления земельного участка в соответствии с нормами действующего законодательства не менее минимального предельного размера, установленного для вида разрешенного использования предоставляемого земельного участка, что зачастую невыгодно правообладателю дома.

Отсутствие норматива предоставления земельного участка историческим домовладениям следует оценивать как положение, допускающее неоднозначное толкование, а равно как потенциально коррупционный фактор.

Четвертым недостатком является то, что абз. 2 п. 5 ст. 3.8 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в части предоставляемых нынешними собственниками документов не учитывает, что таким собственникам (на имя которых были выданы выписки из похозяйственных, земельно-шнуровых книг и пр., а также которым участки были предоставлены организацией, с которой они состояли в трудовых отношениях) сегодня от 90 - 100 лет и больше, а многих банально уже нет в живых. Поэтому в число лиц, которые могут оформить землю под такими домовладениями в собственность бесплатно, должны быть в обязательном порядке включены их правопреемники.

Пятый недостаток Закона состоит в том, что при прочтении изменений в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» создается впечатление, что законодатель ведет речь только о жилых домах, права на которые отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее -

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						40
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

ЕГРН), упуская, что ситуация с неоформленной землей под историческими владениями на практике складывается и с домами, права на которые зарегистрированы в ЕГРН. Более того, дом может стоять на современном государственном кадастровом учете, ему может быть присвоен уникальный кадастровый номер, у дома могут даже иметься границы в натуре на местности, но права на землю, принадлежащие когда-то правопреемникам, остаются неоформленными, а земельные участки - не предоставленными нынешним собственникам.

Шестой недостаток состоит в том, что передача функций регистрации прав на жилой дом органам местного самоуправления может трактоваться как потенциально коррупциогенный фактор: люди будут заложниками органов местного самоуправления, от воли которых будет зависеть, регистрировать их права на недвижимость или нет.

Безусловно, Закону присущи и достоинства.

1. Первым и значимым из них является продление норм, существующих в законодательстве до 30 июня 2022 г., вплоть до 1 марта 2031 года.

Наличие этого правового регулирования позволяет гражданам в упрощенном порядке оформлять права на индивидуальные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для садоводства, дачного хозяйства, дачного строительства, приусадебных участках, участках, предназначенных для ведения индивидуального жилищного строительства, - по декларации с обязательным приложением технического плана на созданный объект, минуя обязательное получение от органов местного самоуправления уведомления о соответствии будущего объекта (индивидуального жилого дома, садового дома) в соответствии со ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ.

Ст. 51.1 ГрК РФ, которая существенно затормозила действие дачной амнистии, если не сказать, свела ее действие практически на нет. В стране стал действовать обязательный порядок, в соответствии с которым для

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						41
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

государственной регистрации права собственности на реконструируемые или вновь созданные объекты капитального строительства (ОКС), расположенные на земельных участках, подпадающих под действие дачной амнистии, требовалось направить уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома. Со статьей 51.1 ГрК РФ корреспондировали п. 14 - 21 ст. 55 ГрК РФ, которые также стали действовать с 4 августа 2018 г. и предусматривали обязательную подачу уведомления об окончании строительства или реконструкции таких объектов (аналог разрешения на ввод объекта в эксплуатацию для садовых (дачных) и индивидуальных жилых домов).

В большинстве случаев собственники участков в ответ на обращения с уведомлением о планируемых строительстве или реконструкции получали уведомления о несоответствии, так как ограничения, установленные градостроительной документацией (утвержденными к моменту начала действия ст. 51.1 и п. 14 - 21 ст. 55 ГрК РФ генеральными планами и правилами землепользования и застройки), предусматривали получение согласований строительства (реконструкции) или ввода в эксплуатацию индивидуальных объектов со всеми заинтересованными организациями по аналогии, к примеру, с согласованиями при получении полноценного разрешения на строительство торгового центра.

Таким образом, подобная процедура отличалась от получения разрешения на строительство только тем, что называлась иначе: получением уведомления о соответствии. Уведомление о планируемых строительстве/реконструкции, отчего-то названное так законодателем, несмотря на значение термина «уведомление», предусматривало встречный ответ органа местного самоуправления (в отдельных случаях - федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации) в виде уведомления о соответствии, до получения которого невозможно было считать процедуру пройденной.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						42
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Такая ситуация продолжалась до 2 августа 2019 г., пока не вступил в силу Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[11]. Согласно указанному Закону ст. 51.1 ГрК РФ собственник был вправе применять по собственному желанию. Обязательное с 3 августа 2018 г. обращение перестало быть обязательным по 1 марта 2021 г. включительно. Наряду с этим правилом в законодательство вернулась существующая до 3 августа 2018 г. норма, позволяющая проводить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на жилой или садовый дом только на основании правоустанавливающего документа на садовый участок и технического плана, в обязательном порядке содержащего декларацию об объекте недвижимого имущества.

Декларация об объекте недвижимости является неотъемлемой частью технического плана, который необходим для кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), для строительства которых в соответствии с законом не требуется разрешение на строительство.

При оформлении прав на объект недвижимости в рамках дачной амнистии декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится созданный объект недвижимости, или его представителем.

Декларация может оформляться в форме электронного документа или документа на бумажном носителе.

В состав Декларации включаются следующие реквизиты:

- «Вид, назначение и наименование объекта недвижимости» - их необходимо выбрать из списка и обозначить знаком «V» соответствующий объект и (или) указать соответствующие сведения.
- В строке «Назначение здания» указывается соответствующее назначение (нежилое, жилое, жилое строение, садовый дом, гараж).

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		43

- В строке «Назначение сооружения» указывается назначение сооружения с учетом применяемых групп (подгрупп) назначений сооружений, а при отсутствии соответствующей назначению сооружения группы (подгруппы) - слова «иное назначение». При этом в скобках указывается назначение сооружения, в соответствии с которым оно используется.

- В строке «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости» указывается вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости, в том числе выбранный (выбранные) из числа установленных градостроительным регламентом применительно к соответствующей территориальной зоне, с учетом установленных ограничений использования земельного участка. Если вид разрешенного использования объекта недвижимости не установлен, указанная строка не заполняется.

- «Адрес (местоположение) объекта недвижимости» - указывается адрес объекта недвижимости. В случае отсутствия адреса объекта в государственном адресном реестре адрес указывается на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости. При отсутствии официального адреса в строке «Иное» указываются: наименование субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта, улицы (проспекта, шоссе, переулка, бульвара), номер здания (сооружения) (при наличии).

- «Кадастровый номер» - заполняется при наличии таких сведений, в частности, в отношении земельного участка, в границах которого расположен объект, в отношении которого заполняется декларация.

- «Описание объекта недвижимости» - указываются сведения в зависимости от вида объекта.

- «Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс)» - указываются: фамилия, имя,

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						44
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

отчество (при наличии) и СНИЛС физического лица (при отсутствии СНИЛС - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность), а также адрес постоянного места жительства или фактического пребывания, адрес электронной почты (при наличии).

Если правообладателями являются участники общей собственности, то допускается указание в декларации сведений об одном из них, сведения об остальных приводятся в приложении. Декларация подписывается всеми участниками общей собственности.

- «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс» - указываются наименования, номера, даты документов, устанавливающих или удостоверяющих право лица, от имени которого подается декларация, на земельный участок, на котором находится регистрируемый объект недвижимости (право собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды земельного участка) [31].

Вторым достоинством является возможность оформления земли на безвозмездной основе наследниками исторических домовладений, права на которые отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости. Пусть это и ограниченная категория граждан, вместе с тем подобная тенденция вызывает оптимизм[32].

Если проводить параллели, то изначально, в ходе шестого этапа развития законодательства о дачной амнистии (см. выше), возможность не применять ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ сначала коснулась только садовых участков (куда, учитывая изменения законодательства с 1 января 2019 года[10], оказались включенными и дачные участки). Аналогичную возможность собственники приусадебных участков и участков для индивидуального жилищного строительства получили в рамках седьмого

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						45
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

этапа развития законодательства о дачной амнистии начиная с 19 декабря 2020 года благодаря вступлению в силу 404-ФЗ[12].

Регистратор не может отказать в постановке на государственный кадастровый учет и в государственной регистрации права собственности на объект капитального строительства, используя основания, которые могли бы содержаться в уведомлении о несоответствии, полученном собственником.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						46
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

3. Последствия непризнания права собственности на самовольную постройку

3.1 Условия сноса самовольных построек

Признание или непризнание самовольно возведенного (реконструированного) объекта недвижимости самовольной постройкой, соответствующей требованиям ст. 222 ГК РФ, является основным моментом, определяющим его правовые последствия. Одним из последствий самовольного строительства может являться то, что лицам, осуществляющим незаконное строительство, не удастся автоматически получить право собственности на возводимые им объекты, тем самым они не имеют право распоряжаться такими объектами (аренда, дарение, купля-продажа). Другим не менее негативным последствием является снос такого вида объектов за собственный счет. Во втором случае указанные меры воздействия наступают в тех случаях, когда лица, строящие объекты, не обладают соответствующими земельными участками на праве собственности.

ГК РФ предусматривает следующие последствия при нарушении требований к возведению объектов строительства:

1. невозможность распоряжаться созданной вещью, ввиду отсутствия законных на то оснований;
2. обязанность снести незаконно возведенный объект строительства.

Самовольная постройка, право собственности на которую не признано в установленном порядке за определенным лицом, не может являться объектом гражданского оборота по причине нарушения ею публичных и (или) частных интересов. В связи с этим отвечающие признакам самовольной постройки здание, сооружение, другое строение подлежат сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						47
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

(установленными требованиями).

Снос (приведение в соответствие с установленными требованиями) самовольной постройки по общему правилу осуществляется в судебном порядке. Вместе с тем в исключительных случаях, перечень которых предусмотрен п. 4 ст. 222 ГК РФ, снос самовольной постройки производится на основании решения органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования, т.е. в административном порядке. При этом административный порядок применим для защиты публичных интересов. Требование обладателя субъективного права, нарушенного самовольной постройкой, о ее сносе (приведении в соответствие с установленными требованиями) подведомственно только суду.

В юриспруденции широко представлен подход, в силу которого снос самовольной постройки является санкцией за совершенное правонарушение.

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 3 июля 2007 г. № 595-О-П «По запросу Сорновского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» отмечено, что самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство[1].

По мнению Л.В. Тихомировой и М.Ю. Тихомирова, в п. 2 ст. 222 ГК РФ установлены гражданско-правовые последствия признания постройки самовольной. Санкцией являются, с одной стороны, отказ в признании права собственности за застройщиком, а с другой - обязанность сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет[46].

Вместе с тем заметны сложности в определении правовой природы иска о сносе самовольной постройки.

Реализовать требование о сносе самовольной постройки, можно путем

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		48

подачи двух видов исковых заявлений:

- негаторного иска;
- виндикационного иска.

Предметом негаторного иска является требование о восстановлении положения, существующего до нарушения права.

Предметом виндикационного иска является требование о пресечении действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения[37].

Как правильно подчеркивает К.И. Скловский, требование о сносе самовольной постройки может заявляться публичным органом и в публичных интересах, тогда как защита собственности, в том числе публичной, есть защита частного интереса[44].

Если речь идет исключительно о нарушениях, перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ (возведение здания, сооружения или создание другого строения на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведение здания, сооружения или создание другого строения без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил), то иск о сносе (приведении в соответствие с установленными параметрами) самовольной постройки направлен на недопущение в целях защиты публичных (государственных, общественных) интересов сохранения такой постройки («публичный» иск о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки).

В судебной практике не всегда учитывается, что по смыслу п. 1 ст. 222 ГК РФ здание, сооружение, другое строение признаются самовольной постройкой, если при их возведении или создании нарушены такие разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) градостроительные и

строительные нормы и правила, которые были установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки[19].

Вывод о том, что признаки самовольной постройки определяются исходя из действующего на момент их оценки законодательства, следует также из абзаца 3 п. 2 ст. 222 ГК РФ, в силу которого при признании права собственности на самовольную постройку принимаются во внимание установленные требования на дату обращения в суд.

Следовательно, несоответствия здания, сооружения и другого строения установленным требованиям на дату возведения или создания недостаточно для удовлетворения «публичного» иска о сносе (приведении в соответствие с установленными параметрами) данной недвижимости в качестве самовольной постройки. Такое несоответствие должно непременно сохраняться на дату выявления самовольной постройки уполномоченным органом государственного или муниципального контроля (надзора).

Другое дело - нарушение самовольной постройкой субъективного права конкретного лица. В этом случае ее снос (приведение в соответствие с установленными требованиями) является следствием применения одного из способов защиты субъективного гражданского права на земельный участок или иной объект недвижимости («частный» иск о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными требованиями). Поэтому несоответствие на дату возведения или создания здания, сооружения, другого строения установленным требованиям является актуальным на всем протяжении соответствующего нарушения.

Возведение самовольной постройки целиком на чужом земельном участке может быть связано с захватом всего или только части данного участка. В первом случае самовольная постройка приводит к лишению титульного владения имуществом, а поэтому нарушенное субъективное гражданское право подлежит защите путем предъявления виндикационного

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						50
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

требования: истцу необходимо настаивать не только на сносе самовольной постройки, но и в первую очередь на возврате ответчиком полностью захваченного земельного участка. Во втором случае наблюдается не лишение, а стеснение владения земельным участком, в связи с чем иск о сносе самовольной постройки следует квалифицировать в качестве негаторного требования, направленного на защиту нарушенного права на земельный участок и не подверженного действию исковой давности (абз. 5 ст. 208 ГК РФ). В обоих случаях исключается приведение самовольной постройки в соответствие с установленными параметрами, так как она полностью расположена на чужом земельном участке.

Нередко самовольная постройка создает препятствия в пользовании соседней недвижимостью - земельным участком (в том числе при размещении части постройки на соседнем земельном участке), зданием или сооружением. Надлежащим способом защиты субъективного гражданского права здесь также является негаторный иск, удовлетворение которого, однако, может быть связано не только со сносом самовольной постройки, но и приведением ее в соответствие с установленными требованиями, если последнее само по себе устраняет допущенное нарушение права.

Наконец, если самовольная постройка создает угрозу жизни или здоровью истца, на требование о ее сносе (приведении в соответствие с установленными параметрами), направленное на защиту данных нематериальных благ, исковая давность не распространяется.

Сделанные выводы позволяют решить основные вопросы процессуального свойства, возникающие при рассмотрении судами исков о сносе самовольной постройки (приведении ее в соответствие с установленными требованиями).

Согласно п. 22 Постановления № 10/22 собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение

самовольной постройки, вправе обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Следовательно, «частный» иск о сносе (приведении в соответствие с установленными требованиями) самовольной постройки вправе предъявить любой субъект, право которого затрагивается такой постройкой.

Лицами, уполномоченными на предъявление «публичного» иска о сносе (приведении в соответствие с установленными требованиями) самовольной постройки, выступают прокурор, а также государственные органы и органы местного самоуправления, осуществляющие по подведомственности контроль (надзор) за соблюдением земельного законодательства, градостроительных, строительных, противопожарных, санитарных, других норм и правил.

Если истец является органом государственного или муниципального контроля (надзора) и одновременно действует от имени обладателя субъективного гражданского права, нарушенного самовольной постройкой (например, администрация муниципального образования, являющегося собственником земельного участка, не предоставленного в установленном порядке для возведения или создания здания, сооружения, другого строения), предъявленный таким органом иск о сносе самовольной постройки (приведении ее в соответствие с установленными параметрами) должен рассматриваться в качестве «частного» требования о защите нарушенного субъективного гражданского права. Иначе наблюдается отступление от принципа равенства участников гражданского правоотношения, поскольку обладатель нарушенного субъективного гражданского права оказывается наделенным по отношению к нарушителю полномочиями, носящими публичный (властный) характер. Представляется, что в подобных случаях орган местного самоуправления не вправе принимать в административном

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						52
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

порядке решение о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными требованиями.

В свете разъяснений, содержащихся в п. 24 Постановления № 10/22, ответчиком по иску о сносе (приведении в соответствие с установленными требованиями) самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки (приведении ее в соответствие с установленными требованиями) является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

Если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за владельцем, а за иным лицом, такое лицо должно быть привлечено в качестве соответчика к участию в деле по иску о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки.

Если ответчик, против которого принято решение о сносе (приведении в соответствие с установленными требованиями) самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку. В этом случае последнее должно привлекаться судом к участию в деле о сносе (приведении в соответствие с установленными требованиями) самовольной постройки в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика (ч. 1 ст. 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации[4] (далее - ГПК РФ), ч. 1 ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации[3] (далее - АПК РФ)).

Предмет доказывания по делу, возбужденному на основании

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						53
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

«публичного» иска о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными параметрами, составляют следующие обстоятельства:

- возведение или создание самовольной постройки в качестве недвижимости, включая реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект;

- нарушение разрешенного использования земельного участка, требования о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) нарушение градостроительных и строительных норм и правил на дату начала возведения или создания самовольной постройки и сохраняющих силу на дату выявления самовольной постройки;

- наличие угрозы жизни или здоровью неопределенного круга граждан (если самовольная постройка создает такую угрозу);

- относимость выявленного нарушения к сфере контрольной (надзорной) деятельности государственного или муниципального органа, предъявившего иск.

В предмет доказывания по делу, возбужденному на основании «частного» иска о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными параметрами, входят следующие юридические факты материально-правового характера:

- возведение или создание самовольной постройки как недвижимости, включая реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект;

- нарушение разрешенного использования земельного участка, требования о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) нарушение градостроительных и строительных норм и правил на дату начала возведения или создания самовольной постройки и сохраняющих силу на дату выявления самовольной постройки;

- нарушение самовольной постройкой субъективных гражданских прав

истца на земельный участок, иную недвижимость;

- наличие угрозы жизни или здоровью истца (если самовольная постройка создает такую угрозу).

В новой редакции ГК РФ закреплена презумпция защиты добросовестного создателя самовольного объекта: в силу абзаца второго п. 1 ст. 222 ГК РФ не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

3.2 Исполнение решения о сносе самовольной постройки

Решение суда и (или) органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки должно исполнить лицо, построившее объект, либо это делается за его счет. Если сведения о таком лице отсутствуют, снести постройку могут обязать, например, собственника земли, на которой она возведена.

Если данные лица не снесут самовольную постройку, то орган местного самоуправления может обратиться в суд, например, с требованием об изъятии из частной собственности земли и ее продаже с публичных торгов. При этом обязательство по сносу постройки перейдет к новому правообладателю земли.

Если в аренду передается государственная или муниципальная земля, то снести находящуюся на ней самовольную постройку должен арендатор за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц. Такое условие включается в договор.

В ряде случаев органы местного самоуправления самостоятельно сносят самовольные постройки.

Органы местного самоуправления могут принять решение о сносе

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						55
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

самовольной постройки без обращения в суд, но только в установленных законом случаях. О таком решении они обязаны уведомить лицо, построившее объект или правообладателя земли под объектом[22].

Решение о сносе самовольной постройки принимается ими в отношении самовольных построек, если они возведены (п. 4 ст. 222 ГК РФ):

- на государственных или муниципальных землях;
- на иных землях, но создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Решение органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки можно обжаловать в суде.

Органы местного самоуправления не могут принять решение о сносе самовольной постройки, если:

- право собственности на объект зарегистрировано в ЕГРН;
- право собственности на объект признал суд согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ;
- суд отказал в иске о сносе этой постройки;
- объект является многоквартирным домом или жилым (садовым) домом;
- жилой дом (строение) создан на дачном (садовом) земельном участке до 01.01.2019;
- постройка относится к имуществу религиозного назначения или предназначена для его обслуживания и (или) образует с ним единый культовый комплекс;
- отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок, если постройка создана на нем до дня вступления в силу ЗК РФ;
- отсутствует разрешение на строительство объекта, созданного до 14.05.1998;
- заявление гражданина о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, находится на рассмотрении.

Срок для сноса самовольной постройки составляет от 3 до 12 месяцев.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						56
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Конкретный срок орган местного самоуправления устанавливает, учитывая характер самовольной постройки.

Если решение о сносе принимает суд, исполнение такого решения производится следующим образом.

Когда решение суда вступит в законную силу, заявитель получит исполнительный лист, необходимо обратиться с ним в службу приставов. Пристав организует снос постройки в порядке, который предусмотрен ст. 107 Закона об исполнительном производстве[8].

Решение суда о сносе самовольной постройки должно исполнить лицо, построившее объект, либо это делается за его счет.

Если взыскателем является орган местного самоуправления, пристав исполняет решение суда о сносе самовольной постройки в таком же порядке.

Снос постройки включает ее демонтаж или разрушение, а также уборку строительного мусора. Если должник не сделает этого сам, пристав проведет снос и выселение из постройки должника с участием понятых (иногда и сотрудников органов внутренних дел). Для сноса он привлекает строительную организацию и может предложить заявителю оплатить расходы на снос и потом возместить их за счет должника.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						57
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Заключение

Подводя итог проведенному исследованию, необходимо сделать следующие выводы.

Самовольная постройка, как объект гражданско-правовых отношений имеет достаточно сложную природу ввиду того, что заключается в особом правовом режиме, который установлен законодательством РФ, это в целом делает указанные объекты достаточно сложными для правового регулирования.

Специальные требования, предъявляемые законодательством РФ к объектам капитального строительства направлены, в первую очередь, на то, чтобы возведение данных объектов соответствовало уровню безопасности при их эксплуатации и не создавало угрозы жизни и здоровью граждан. Данное положение предполагает, что нарушение указанных норм при возведении объектов самовольного строительства неизбежно может привести к появлению последствий общеправового характера.

Ответственность за правонарушения в данной области предусмотрена также законодательством РФ. При этом частное право требует обязательного решения вопроса собственности на указанные объекты.

Законодательно установлены критерии возможности приобретения прав на самовольную постройку, вместе с тем закон устанавливает конкретные случаи невозможности возникновения прав, с обязательным сносом указанных объектов. Ст. 222 ГК РФ специально устанавливает, что не только недвижимые объекты относятся к самовольно постройке, относя к ним и такие объекты как здания, сооружения и строения, что в целом расширяет круг объектов, которые признаются объектами такого вида.

Правовая природа самовольной постройки имеет свою уникальность, которая выражена в двойственности, а именно, признание, с одной стороны, ее правонарушением, а с другой – предусмотренным законодательством

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						58
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

способом признания права собственности. Осуществление преобразования статуса самовольно возведенных объектов из правонарушения в способ приобретения права собственности возможен только в том случае, если указанные объекты будут приведены в надлежащее состояние в соответствии с установленными требованиями в области строительства и безопасности их эксплуатации, учитывая при этом отсутствие причинения или угрозы вреда имущественным или неимущественным правам участников правоотношений, которые связаны с самовольным строительством.

Одним из основных признаков самовольно возведенного объекта является его возведение на участке земли, которые предоставлены для этого в порядке, установленном законодательством РФ. ГК РФ устанавливает такую возможность в случае, когда переход права на земельный участок установлен в соответствии с заключенной сделкой или иным законным способом. Тем самым, закон определяет круг лиц, которые вправе возводить самовольные постройки, относя к ним собственников и не собственников, которыми являются лица, законно приобретающие права на земельные участки, где возводятся указанные объекты. Сама форма сделки представляет собой разрешение собственника на возведение на его участке или части участка объектов строительства.

Другим признаком самовольной постройки является ее создание на том земельном участке, который не был предоставлен для проведения соответствующих строительных работ. В этом случае ГК РФ устанавливает, что земельный участок должен использоваться в соответствии с его целевым назначением, а также при соблюдении соответствующих строительных норм. Нарушение указанных требований неизбежно приведет к тому, что самовольная постройка будет признана незаконной.

Еще одним немаловажным признаком самовольной постройки является обязательный порядок получения разрешительной документации на возведение и ввод в эксплуатацию объектов строительства. В случае

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						59
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

отсутствия данных документов лицу, которое решило узаконить возведенный им объект строительства, необходимо предоставить суду доказательство, что оно принимало все необходимые действия для получения указанных разрешений. При этом судами всех уровней проводится специальная проверка всех требований законодательства в области строительства при вынесении решений о сносе или легализации самовольно возведенных объектов. При несоблюдении указанных правил, вне зависимости от того, являются они действующими или действовали только во время возведения объектов, суд может вынести решение о сносе указанных объектов, что также ведет к отказу в удовлетворении требований о признании прав.

Возведение самовольной постройки не дает лицу, ее возводившему, ею распоряжаться в соответствии с законодательством РФ. Вместе с тем, такое лицо не получает возможности приобрести на нее право собственности. 75 Самовольно возводимые объекты подлежат сносу за счет лица, ее возводившего.

Основания отнесения объектов строительства к самовольной постройке определяют возможности для приобретения на нее права собственности. Законодательно закреплены два способа легализации самовольной постройки, к которым относятся судебный и внесудебный порядок. При рассмотрении споров, связанных с самовольным строительством суды РФ, в обязательном порядке, устанавливают следующие факты: Во-первых, самовольно возведенные объекты должны быть недвижимыми. Во-вторых, такие объекты должны подпадать под признаки, перечисленные в ст. 222 ГК РФ. В-третьих, истцы, заявляющие соответствующие требования, должны иметь право собственности на данный участок, а также доказательства о принятии всех необходимых мер для узаконения собственных действий, связанных со строительством указанных объектов.

Безусловно, что все перечисленные обязательства, кроме всего прочего должны быть сопряжены с отсутствием реальных угроз жизни, здоровью

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						60
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

граждан. В случае, когда для узаконивания самовольно возводимых объектов не требуется получения разрешительных документов на возведение существует внесудебный порядок их легализации. Данный порядок касается только недвижимости.

Важным отличием данного порядка заключается в определении регистрирующим органом добросовестности застройщика.

Два обстоятельства, предусмотренные законодательством, ведут за собой наступление отрицательных последствий для лиц, осуществляющих незаконное строительство, это обязанность сноса за собственный счет самовольной постройки и невозможность в полной мере ею распоряжаться. Исковые требования о сносе могут предъявлять лица, на земельных участках которых расположены указанные объекты. При этом вещное право должно быть ограниченным.

В исследовании устанавливается, что в виду своих индивидуальных особенностей самовольную постройку предлагается квалифицировать как отдельную разновидность недвижимых вещей, которая построена с нарушением закона, при этом введение ее в хозяйственный оборот только при осуществлении соответствующей государственной регистрации прав.

Исходя из вышесказанного, следует самовольную постройку рассматривать как первоначальный способ, основание возникновения права собственности. Развитие условий для легализации самовольной постройки в настоящее время должно соответствовать строгим требованиям законодательства, что в целом, позволяет возводить такие объекты, которые не нарушали бы права и интересы третьих лиц, не создавали бы угрозу их жизни и здоровью. Более того, легализация позволяет успешно решить стоящие перед строительством социальные задачи.

Таким образом, дела о сносе и признании права собственности на самовольные постройки довольно часто становятся предметом судебного разбирательства ввиду несовершенства законодательного регулирования их

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						61
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

правового положения. Несмотря на внесенные в ст. 222 ГК РФ изменения в части уточнения некоторых формулировок понятия самовольной постройки, ее признаков и условий ее легализации, что в некоторой степени позволило сделать механизм признания построек самовольными более объективным, данная статья до сих пор нуждается в законодательном уточнении ряда спорных положений. В частности, в устранении правовой коллизии между возможностью внесудебного сноса жилого дома, попавшего в зону с особыми условиями использования территорий, и конституционным правом граждан на жилище.

Сегодня возможна ситуация, при которой гражданина можно без судебного разбирательства лишить единственного жилища, если оно попадает в вышеуказанную зону. Необходимо также разрешить вопрос о распространении понятия «самовольное строительство» на незавершенные объекты в пользу последних и урегулировать, в каких случаях возможен только снос, а когда - приведение построек в соответствие с установленными требованиями. К сожалению, ввиду наличия нестыковок и противоречий в законодательстве в отношении правового статуса самовольных построек многие проблемные вопросы сегодня вынуждены решать судебные органы, основываясь не на нормах права, а на принципах добросовестности, разумности и справедливости и своем внутреннем убеждении. Данное обстоятельство может привести к нарушению принципа единообразия в применении и толковании судами различных систем и уровней норм права. Поэтому именно на законодателя, а не на судебных органах должна лежать ответственность за практическую реализацию мер противодействия самовольному строительству.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						62
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) // СЗРФ. 1994. №32, ст. 3301; 2023. №5, ст. 700.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // СЗРФ. 2001. №44, ст. 4147; 2023. №18, ст. 3227.
3. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 18.03.2023) // СЗРФ. 2002. №30, ст. 3012; 2023. №12, ст. 1893.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 26.04.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // СЗРФ. 2022. №46, ст. 4532; 2023. №5, ст. 701.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // СЗРФ. 2005. №1 (Часть 1), ст. 16; 2023. №18, ст. 3227.
6. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ред. от 19.12.2022, с изм. от 30.05.2023) // СЗРФ. 2001. №44, ст. 4148; 2022. №50 (Часть III), ст. 8803.
7. Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (ред. от 30.04.2021) // СЗРФ. 2006. №27, ст. 2881; 2021. №15 (Часть I), ст. 2446.
8. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (ред. от 29.12.2022, с изм. от 26.04.2023) // СЗРФ. 2007. №41, ст. 4849; 2023. №1 (часть I), ст. 71.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						63
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 14.04.2023) // СЗРФ. 2015. №29 (часть I), ст. 4344; 2023. №5, ст. 701.

10. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 14.07.2022) // Российская газета. № 169. 02.08.2017; № 174. 24.07.2022.

11. Федеральный закон от 31.07.2020 № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗРФ. 2020. №31, ст. 5026.

12. Федеральный закон от 08.12.2020 № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 280. 11.12.2020.

13. Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 28.06.2022) // СЗРФ. 2022. №1 (Часть I), ст. 47; 2022. №27, ст. 4586.

14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. №109, 21.05.2010.

15. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143// СПС «КонсультантПлюс».

16. Постановление Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 № 17630/12 по делу № А40-125218/09-77-763// СПС «КонсультантПлюс».

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						64
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

17. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Российская газета». № 140, 30.06.2015.

18. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 25.09.2014 по делу № 306-ЭС14-1218, А65-6880/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

19. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 16 декабря 2021 г. по делу № А51-12104/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

20. Определение Московского областного суда от 30.03.2016 по делу № 33-5796/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

21. Определение Московского городского суда от 11.04.2016 № 4г/7-3204/16// СПС «КонсультантПлюс»

22. Алексеевская, А.Н. Компенсации лицам, чьи покупки в строящихся домах подтверждены, но дома решено снести // Жилищное право. – 2022. № 9. – 40 с.

23. Бабкин, А.И. Новеллы в законодательном регулировании правоотношений, связанных с самовольной постройкой // Российский судья. - 2018. № 9. – 59 с.

24. Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017. – 404 с.

25. Бетхер, В.А. Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): Монография. - М.: Юстицинформ, 2017. – 453 с.

26. Глеба, О.В. Признание объекта самовольной постройкой: проблемы правоприменительной практики// Актуальные проблемы российского права. – 2021. № 5 – 64 с.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						65
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

27. Гришаев, С.П., Богачева, Т.В., Свит, Ю.П. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая - М: Юстицинформ, 2019. – 874 с.

28. Груздев, В.В. Судебная легализация самовольной постройки: некоторые вопросы материального и процессуального права // Законы России: опыт, анализ, практика. -2022. № 6. – 55 с.

29. Долгополов, П.С. Объект капитального строительства: понятие, виды, отличительные признаки // СПС «КонсультантПлюс», 2023.

30. Ефимова, Е.И. О продлении действия законодательства о «дачной амнистии» до 1 марта 2031 года // СПС «Консультант Плюс», 2022.

31. Ефимова, Е.И. Ретроспектива законодательства о дачной амнистии // Экологическое право. - 2020. № 2. – 10 с.

32. Ефимова, Е.И. О продлении действия законодательства о «дачной амнистии» до 1 марта 2031 года // СПС «КонсультантПлюс», 2022.

33. Защита права государственной собственности за пределами Российской Федерации: проблемы правоприменения / А.Н. Левушкин, А.А. Власов, Т.Э. Рахматуллин и др. // Орсion. - 2019. № 19. – с. 57.

34. Исмаилов, М.Ч. Правовые основания отнесения объекта недвижимости к самовольной постройке // Российская юстиция. - 2019. № 10. – 10 с.

35. Как легализовать самовольную постройку // СПС «КонсультантПлюс», 2023.

36. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / под ред. А.П. Сергеева. - М.: Проспект, 2010 (автор комментария - Н.Н. Аверченко). – 418 с.

37. Коновалова, Е.В. Практика рассмотрения арбитражным судом земельных споров по искам государственных органов // Вестник Арбитражного суда города Москвы. - 2007. № 6. – 62 с.

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						66
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

38. Левушкин, А.Н., Кузьмина, И.К. Тенденции исполнения предпринимательских обязательств в правоприменительной деятельности // Современный юрист. - 2020. № 2. – 151 с.

39. Наумова, О. Самовольное строительство - судебная практика ВС РФ и арбитражных судов. Социальные самострои // Жилищное право. -2019. № 5. – 105 с.

40. Писков, И.П. Гражданско-правовой режим зданий и сооружений: Дис. ... канд. юрид. наук. - М.: Издательство МГУ, 2003. – 96 с.

41. Подшивалов, Т.П. К вопросу о способах достижения реализации принципа правовой определенности в гражданском праве // Седьмой Пермский конгресс ученых-юристов (г. Пермь, 18 - 19 ноября 2016 г.): сборник научных статей / отв. ред. В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. - М.: Статут, 2017. – 305 с.

42. Сергеева, И.В. Некоторые аспекты применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о сносе самовольных построек по требованиям органов, осуществляющих публичные полномочия // Арбитражные споры. - 2018. № 2. – 201 с.

43. Синицын, С.А. Исковая защита вещных прав в российском и зарубежном гражданском праве: актуальные проблемы. М.: Инфотропик Медиа, 2015. – 61 с.

44. Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве. - М.: Юрайт, 2008. – 693 с.

45. Терещенко, А.Н. Понятие и признаки самовольной постройки в новой редакции статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации // Правовая политика и правовая жизнь. - 2016. № 1. – 95 с.

46. Тихомирова, Л.В., Тихомиров, М.Ю. Самовольное строительство: комментарии, судебная практика, официальные рекомендации. - М.: Издательство Тихомирова М.Ю. 2015. – 80 с.

47. Тюленева, И.Г. Требование о сносе самовольной постройки как

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						67
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

способ обеспечения надлежащего использования земельного участка // Российский юридический журнал. - 2018. № 6. – 183 с.

48. Шакирова, Э. Какие постройки можно сделать на своем участке, не спрашивая разрешения чужих людей? // Жилищное право.- 2021. - № 8. – 201с.

49. <https://realty.ria.ru/20210318/samostroy-1601851950.html> (дата обращения: 06.11.2021).

					21.02.05. ДР.288.08	Лист
						68
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		