

Латыпова Валерия Ревальевна

магистрант

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ПОСЛЕДСТВИЙ ПРИЗНАНИЯ ПОСТРОЙКИ
САМОВОЛЬНО ВОЗВЕДЕНОЙ**

Аннотация: борьба с постройками, которые возводятся самовольно, включает в себя комплекс мер административного характера, в основе которых лежит федеральное законодательство, а также нормативно-правовые акты субъектов РФ. Однако результаты такой борьбы остаются часто неутешительными. К примеру, в Москве за 2018–2019 гг. было снесено 385 объектов. Активная борьба с самовольными постройками ведется и в Краснодаре. В рамках региональных программ, связанных с благоустройством окружающей территории, происходит демонтаж объектов, которые эксплуатируются в предпринимательских целях. В 2015 году Верховный суд признал, что региональная программа г. Москвы и о сносе самовольно возведенных построек является законной и не противоречит Конституции, тем самым был допущен внесудебный порядок сноса самовольно возведенных построек. Однако применение таких положений стало причиной многочисленных споров. Чтобы разобраться в правомерности внесудебного сноса, необходимо провести анализ законодательных положений, связанных с самовольно возведенными объектами недвижимости.

Ключевые слова: самовольная постройка, снос, законодательство, нарушение норм, земельный участок, целевое использование, разрешение на строительство.

Не вдаваясь в социально-политические аспекты данной проблемы, обратимся к регулированию самовольного строительства Гражданским кодексом РФ. В 2017 году был разработан и принят законопроект о внесении изменений в

первую часть Гражданского кодекса РФ. Данные изменения давали определение понятию «самовольная постройка», конкретизирует основания для сноса самовольной постройки, а также принудительного изъятия земельных участков при невыполнении решения о ликвидации незаконно возведенных строений [6].

Чтобы возведенное строение было признано самовольной постройкой, необходимы условия, которые будут рассмотрены ниже. До этого обратимся к определению понятия «самовольная постройка». «Самовольная постройка» – это здание, сооружение, а также иное строение, которое было возведено или создано на земельном участке, режим которого не допускает возведение строений, а также осуществление строительных работ без согласования. Помимо этого, такой объект может быть возведен с нарушением требований градостроительного и технического законодательства.

Законодательство предусматривает, что к самовольной постройке не относятся здания, сооружения, а также иные строения, которые были возведены на участке, чей режим не предполагает возведение строений или возведение построек с нарушением законодательных ограничений. При этом на законодательном уровне предусмотрены альтернативные последствия для самовольно возведенных построек. Кроме санкции в виде сноса постройки на собственника возведенного строения может быть возложена обязанность приведения постройки к параметрам отвечающим требованиям закона. Например, речь идет об установленном режиме землепользования, о приведении в соответствие с законом документов по планировке [2].

На законодательном уровне предусмотрены случаи, когда решение о сносе самовольно возведенной постройки не может быть принято в административном порядке [4].

Соответственно, гражданское законодательство в качестве оснований для признания постройки самовольной предусматривает наличие следующих признаков:

- 1) нарушение норм земельного законодательства [1];

2 <https://phsreda.com>

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

-
- 2) проведение строительных работ в отсутствие специального разрешения, полученного на основании положений Градостроительного кодекса;
 - 3) возведение постройки на земельном участке, когда такая постройка противоречит режиму разрешенного использования;
 - 4) проведение реконструкции объекта в нарушении градостроительных норм, когда такая реконструкция привела к нарушению территориального зонирования;
 - 5) проведение реконструкции, в результате которой возник новый объект, связанный с нарушениями градостроительных норм.

После принятия поправок, связанных с регулированием самовольной постройки, председатель Комитета по государственному строительству и законодательству П.В. Крашенинников указал, что самовольной постройка признается только на основании решения суда, если требования, которые такая постройка нарушает, действовали на момент начала ее возведения. Тем самым был введен механизм, который приводит самовольно возведенную постройку в соответствие с нормами законодательства. До внесения изменений в Гражданский кодекс собственник самовольно возведенной постройки был обязан снести объект в течение сроков от 3 месяцев до 1 года. После принятия законопроекта собственник получал возможность приведения самовольной постройки в соответствие с требованиями законодательства [5].

Таким образом, можно сказать, что, несмотря на преимущества внесенных изменений, закон стал основой для правового конфликта, с одной стороны, предусмотрены жесткие меры в отношении самовольных построек, с другой стороны появилась альтернатива сносу. Поскольку принятые изменения стали основанием для общественного резонанса, Министерство строительства РФ дало разъяснения относительно некоторых положений. В частности, было указано, что возможность принятия решений в административном порядке о сносе самовольных построек будет использована только в случае очевидных нарушений законодательства о строительстве.

Например, при отсутствии нарушений на строительство, а также при отсутствии документов, которые подтверждают право собственности на земельный участок. При этом сноса можно избежать, если привести документы и объект строительства в соответствие с требованиями законодательства.

Помимо этого, законодательство предусматривает возмещение убытков собственникам и предоставление объектов недвижимости в случае, если строения возведены до вступления в законную силу Гражданского кодекса РФ.

Обращаясь к анализу судебной практики относительно самовольно возведенных построек, следует отметить следующие тенденции. Во-первых, суд зачастую удовлетворяет иск о признании самовольно возведенной постройки законной, если заявитель представляет суду документы о своевременном получении разрешения и иных необходимых документов. Если заявитель обратился за разрешением на строительство после начала стройки, то иск о признании постройки законной не будет удовлетворен судом. При этом, ведение переписки и обращения в органы власти по поводу получения разрешения не могут рассматриваться как основания для признания постройки законной [6].

Во-вторых, суды обращают внимание на предназначение самовольно возведенной постройки. Например, если речь идет об объекте социального назначения, то суды склонны удовлетворять такие иски.

Верховный суд в отношении рассматриваемых споров о сносе самовольно возведенных построек обращал внимание судов, что зачастую остаются без внимания вопросы, связанные с исследованием наличия вещных прав на земельный участок. Так, необходимо установить, имеются ли нарушения муниципальных правил землепользования и земле строения, насколько такие нарушения являются существенными и могут ли они служить основаниями для сноса постройки. Кроме того, суд должен соотнести целевое назначение объекта недвижимости, возведенного на земельном участке и целевое назначение земельного участка [5].

Таким образом, положения гражданского законодательства говорят о том, что механизм легализации самовольных построек стал более объективным, меры по противодействию самовольному строительству также были ужесточены,

4 <https://phsreda.com>

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

кроме того, установлены дополнительные гарантии защиты прав граждан и юридических лиц. Принятые поправки позволяют сделать вывод о том, что в настоящее время тенденции правового регулирования имеют уклон к объективизации, а также позволяют усовершенствовать меры, связанные с противодействием самовольному строительству.

Список литературы

1. Гринь Е.А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е.А. Гринь. – Краснодар, 2012. – 27 с.
2. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и в статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: Федеральный закон от 03.08.2018 №339-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
3. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Разъяснения Министерства строительства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/minstroy-rossii-dal-razyasNyeNiya/>
5. Резников Е.В. Самовольная постройка: исследование законодательства и практики Верховного суда Российской Федерации / Е.В. Резников // Судья. – 2020. – №7. – С. 47–53.
6. Резников Е.В. Самовольная постройка: исследование законодательства и практики Верховного суда РФ: практическое пособие для судей / Е.В. Резников. – Волгоград: Сфера, 2019. – 168 с.