

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВА НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ В ГРАЖДАНСКОМ И АРБИТРАЖНОМ СУДОПРОИЗВОДСТВЕ

COURT PRACTICE AND LEGISLATIVE ASPECTS OF THE RIGHT TO UNAUTHORIZED CONSTRUCTION IN CIVIL AND ARBITRATION PROCEEDINGS

D. Sedov

Summary. The features of court cases and legislative aspects of the right to unauthorized construction in civil and arbitration proceedings are analyzed. A clear definition of unauthorized construction is given and the specifics of claims for recognition of ownership of unauthorized construction are taken into account. A review of judicial practice in cases of unauthorized construction is being studied. The legislative provisions regulating this sphere are being investigated. The purpose of the study is to determine the characteristic features of court cases when considering various disputes on the right to unauthorized construction, as well as to analyze various norms of legislation on the right to unauthorized construction. The following methods were used as general scientific and special scientific research methods: analogy, description, formal-logical, systematic, comparative-legal methods. The results of the study are that the conclusions of the study are aimed at understanding the essence of the judicial practice of considering cases on the right to unauthorized construction. Proposals have been made to improve the legal norms governing the right to unauthorized construction.

Keywords: unauthorized construction, lawsuit, judicial practice, unauthorized construction, real estate, recognition of the right to unauthorized construction.

Седов Дмитрий Дмитриевич

Аспирант

Российский государственный университет

правосудия

г. Москва

sedvdm@rambler.ru

Аннотация. Анализируются особенности судебных дел и законодательные аспекты права на самовольную постройку в гражданском и арбитражном судопроизводстве. Дано четкое определение самовольной постройки и учтена специфика исковых требований о признании права собственности на самовольную постройку. Изучается обзор судебной практики по делам о самовольном строительстве. Исследуются законодательные положения, регулирующие данную сферу. Целью исследования является определение характерных особенностей судебных дел при рассмотрении различных споров о праве на самовольную постройку, а также проведение анализа различных норм законодательства о праве на самовольную застройку. В качестве общенаучных и специально-научных методов исследования использовались следующие методы: аналогия, описание, формально-логический, систематический, сравнительно-правовой методы. Результаты исследования заключаются в том, что выводы исследования направлены на понимание сущности судебной практики рассмотрения дел о праве на самовольную постройку. Внесены предложения, направленные на совершенствование правовых норм, регулирующих право на самовольное строительство.

Ключевые слова: самовольная постройка, иск, судебная практика, самовольное строительство, недвижимое имущество, признание права на самовольную постройку.

В юридической литературе нет однозначной точки зрения относительно понимания сущности и признаков самовольной постройки. Самовольная постройка рассматривается одними исследователями в качестве самостоятельного объекта вещных прав, но порождающего проблему содержания такого права. Другие авторы относят самовольную постройку к объектам недвижимого имущества с неразрешенным вопросом отнесения такой вещи к отдельным объектам недвижимости

За последнее время существенно обновились нормы гражданского права, регулирующие самовольное создание постройки и процессуальные нормы, пред-

усматривающие порядок рассмотрения дел, связанных с самовольными постройками. Вопросам самовольной постройки в юридической литературе уделяется достаточное внимание. Вопросы особенностей судебных дел и законодательных норм о самовольных постройках не затрагиваются или затрагиваются вскользь, что свидетельствует об актуальности выбранной для исследования темы. Существенную роль при определении особенностей рассмотрения дел о самовольных постройках играют нормы материального права, которые определяют компетенцию судов, лиц, участвующих в деле, доказательств и доказывания, видов исков и особенностей судебного решения.

В судебной практике самовольной постройкой признается как строительство без необходимых разрешений, так и строительство на основании разрешения, но с существенными нарушениями градостроительных норм. Так, по мнению Президиума Верховного Суда РФ, для признания строительства незаконным достаточно несоблюдения целевого назначения земельного участка [10].

В теории гражданского и арбитражного судопроизводства указывается, что регулирование единого сложного процессуального правоотношения происходит путем применения императивных и диспозитивных норм. Поэтому метод процессуального права можно определить, как императивно-диспозитивный, для которого характерно сочетание императивно-диспозитивных начал. С одной стороны, возникновение дела, его развитие и прекращение зависят от волеизъявления лиц, участвующих в процессе, с другой стороны, суд является обязательным и решающим органом, принимающим решения от имени государства [9]. Самовольную постройку необходимо ограничивать от смежных гражданско-правовых институтов, в частности, от объектов гражданских прав, не признаваемых недвижимыми вещами, поскольку в судебной практике имеются порой затруднения, связанные с отнесением тех или иных объектов к самовольным конструкциям.

Законодательством предусмотрено две формы разрешения дел о самовольном строительстве: судебная и административная. Судебная форма осуществляется судами общей юрисдикции и арбитражными судами по общим критериям их юрисдикции, такими критериями в самовольных постройках являются фактический состав и характер спора. Такими критериями по делам о самовольных постройках являются субъектный состав и характер спора. Для отнесения дела к компетенции арбитражного суда необходимо, чтобы стороны были субъектами предпринимательских отношений, а возводимый объект используется или будет использоваться в предпринимательских целях. Законодательством установлена исключительная компетенция судов по некоторым категориям дел о сносе самовольной постройки. Дополнительным критерием разграничения подсудности судов общей юрисдикции и арбитражных судов является характер материального правоотношения, из которого возник спор о незаконной строительной деятельности.

Суды могут рассматривать дела о самовольной постройке в связи с различными обстоятельствами, в том числе иск может быть подан компетентным органом местного самоуправления о сносе строения, иск может быть подан также собственником земельного участка, на котором было построено это здание. И в этом аспек-

те нас интересует первый случай, поскольку при подаче иных исков (заявлений) речь идет о совершенно иных правовых последствиях. Укажем лишь, что муниципальные власти обычно претендуют на обязанность снести незаконную постройку, но в судебной практике встречается и мнение, что признание постройки незаконной может привести к последствиям запрета на распоряжение.

Анализируя судебную практику, можно прийти к логическому выводу, что требования к признанию права собственности на самовольную постройку постоянно ужесточаются. Так, в п. 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда и Высшего Арбитражного суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 закреплены следующие обязательные условия, наличие которых является основанием для признания права собственности на самовольную постройку:

1. Обязательное отсутствие угрозы здоровью граждан и их жизни;
2. Не нарушение прав и интересов других граждан;

Получение разрешения на строительство и ввода в эксплуатацию объекта является обязанностью истца [3].

Анализируя п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», следует отметить, что право собственности на самовольную постройку не может быть признано, если её построило лицо без необходимых разрешений. За исключением случаев, когда лицо не могло получить такие разрешения [5]. Исходя из вышеизложенного, можно сказать, что право собственности не может быть признано за лицом, не принявшим меры по узакониванию самовольной постройки как до ее начала, так и после ее окончания.

Существование различных подходов к определению незаконного строительства объясняется сложной правовой природой этого института. Гражданский кодекс Российской Федерации, а именно статья 219, определяет правовые последствия создания новой вещи, но в случае самовольной постройки устанавливаются иные правила, которые закреплены в статье 222 данного Кодекса, которая и определяет специфику самовольных строений, являющихся также, по сути, вновь созданной вещью. Данная статья направлена с одной стороны, на защиту интересов собственника земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, что считается правонарушением, а, с другой стороны, призвана обеспечивать интересы лица, совершившего самовольное строительство, и необходи-

мость признания права собственности на данный объект.

Особое значение для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки имеет положение п. 1 ст. 222 ГК РФ, согласно которому не является незаконной постройкой здание, строение или иное сооружение, возведенное или созданное с нарушением установленных законом ограничений на использование земли, если собственник этого объекта не знал и не мог знать о действии этих ограничений в отношении этого принадлежащего ему имущества [1]. Указанная норма появилась в ГК РФ после вступления в силу Федерального закона от 03 августа 2018 г. № 339-ФЗ. Однако разъяснение о том, что обязанность сноса самовольной постройки возлагается на лицо при наличии его вины, содержится и в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом ВС РФ 19 марта 2014 г. [7]. Данное разъяснение получило свое развитие, например, в определениях ВС РФ по делам по искам ООО «Газпром трансгаз Москва», «Газпром трансгаз Нижний Новгород» к гражданам о сносе строений, расположенных рядом с газопроводами. В них ВС РФ указал, что здания, строения и сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения [4].

В судебной практике ВС РФ также закреплен ряд процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения дел, связанных с самовольными постройками. Так, в Обзоре законодательства и судебной практики ВС РФ за второй квартал 2005 г., утвержденном Постановлением Президиума ВС РФ от 10 августа 2005 г.), предусмотрено, что при отсутствии спора о праве, подведомственном суду, лицо, осуществившее самовольную постройку на отведенном ему в установленном законом порядке земельном участке, в случае отказа в оформлении самовольного строения, вправе оспорить в судебном порядке действия соответствующих государственных или муниципальных органов по правилам, предусмотренным гл. 25 ГПК РФ (в настоящее время по правилам, предусмотренным КАС РФ) [6;2].

Исходя из анализа законодательной конструкции ст. 222 ГК РФ, можно констатировать, что самовольная постройка — это недвижимое имущество, построенное на земельном участке с нарушением действующего законодательства, право собственности на которое может быть закреплено за его собственником при определенных условиях. При этом лицо, признавшее право собственности на строение, обязано возместить подрядчику стоимость строения в размере, определяемом судом.

Для правильного применения ст. 222 ГК РФ необходимо учитывать, что понятие самовольной постройки неоднократно изменялось и совершенствовалось. Так, согласно ст. 109 Гражданского кодекса РСФСР под самовольную постройку могли подпадать жилой дом (дача) или часть дома (дачи), построенные гражданами [1]. В преамбуле Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» от 19 марта 1975 г. № 2 отмечалось, что самовольное строительство домов (дач) является правонарушением [8]. С начала действия ч. 1 ГК РФ по 31 августа 2015 г., согласно п. 1 ст. 222, самовольной постройкой считалось недвижимое имущество. С учетом вступивших в силу изменений ст. 222 ГК РФ под самовольной постройкой понимается здание, сооружение или другое строение.

В современных судебных арбитражных и гражданских процессах можно наблюдать, как стороны выстраивают свою позицию по делу не столько на доказывании обстоятельств дела (по многим делам искового производства обстоятельства могут и не порождать спора сторон), сколько на доказывании применимости либо неприменимости судебного акта по другому делу, содержащему обязательную правовую позицию.

Необходимо признать, что принятые в недавние прошлые изменения в ГПК РФ значительно повысили роль постановлений пленумов и президиумов высших судов России, что дает основание говорить о появлении в российской правовой системе нового источника права с элементами прецедентной системы. Так, согласно ч. 4 ст. 392 ГПК РФ к новым обстоятельствам, по которым могут быть пересмотрены постановления, вступившие в законную силу, относятся, в частности, определение (изменение) в постановлении Президиума Верховного Суда РФ практики применения правовой нормы, примененной судом в конкретном деле, в связи с принятием судебного постановления, по которому подано заявление о пересмотре дела в порядке надзора, или в постановлении Президиума ВС РФ, вынесенном по результатам рассмотрения другого дела в порядке надзора, или в постановлении Пленума ВС РФ [2]. Однако, данный подход породил дискуссии об экономической и правовой природе самовольной постройки в связи с тем, что недвижимое имущество в гражданском законодательстве является объектом гражданских прав и гражданского оборота, а определения понятий «здание», «строение», «сооружение» имеют иную отраслевую принадлежность и содержатся в законодательстве о градостроительной деятельности.

Таким образом, можно предположить, что понятие самовольной постройки будет изменяться и далее

вместе с изменением подходов к понятию недвижимого имущества. К признанию постройки самовольной приводят либо частноправовое нарушение, либо публично-правовые нарушения: формальное (нарушение вида разрешенного использования земельного участка) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

В настоящее время, в Государственную Думу РФ внесен очередной законопроект, преследующий цель обеспечения защиты прав владельцев легально возведенных самовольных построек. Данным проектом предлагается уточнение понятия самовольной постройки, под которой следует понимать здание, сооружение или другое строение, возведенное, созданное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых согласований, разрешений и (или) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, исключительно

в случае, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Данный законопроект решит множество проблем, поскольку действующее арбитражное и гражданское процессуальное законодательство в части правового регулирования рассмотрения дел о признании права собственности на самовольную постройку не сложилось еще как четкая и построенная система и требует определенных изменений и дополнений. Только постоянные поиски оптимального способа изменения законодательства могут дать действительно заметный результат. Именно поэтому предполагаем, что изменения могли послужить дальнейшему реформированию процессуального законодательства, регламентирующего правоотношения в данной сфере, а также оптимизировать судебно-правоприменительную практику.

ЛИТЕРАТУРА

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f670878d88ab83726bd1804b82668b84b027802e/ (дата обращения: 27.08.2022)
2. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 N138-ФЗ (ред. от 14.07.2022) // Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/ (дата обращения: 27.08.2022)
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N10, Пленума ВАС РФ N22 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» // Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/ (дата обращения: 27.08.2022)
4. Определения Верховного Суда РФ от 24 апр. 2018 г. № 29-КГ18–3, от 15 июня 2018 г. № 29-КГ18–5, от 26 июня 2018 г. № 38-КГ18–11, от 26 июня 2018 г. № 38-КГ18–12, от 24 сент. 2019 г. № 38-КГ19–6, от 24 сент. 2019 г. № 38-КГ19–7.
5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109288/ (дата обращения: 27.08.2022)
6. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 10.08.2005 «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2005 года» // Консультант Плюс. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=85201#JyXhoFTGuo9De0Ip1> (дата обращения: 27.08.2022)
7. «Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160427/ (дата обращения: 27.08.2022)
8. Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 19 марта 1975 г. N2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» (в ред. от 21 декабря 1993 г.) (с изменениями и дополнениями) // Гарант. URL: <https://base.garant.ru/10106431/> (дата обращения: 27.08.2022) «(утратил силу)»
9. Бакулина Л.В. Проблемы признания права собственности на самовольную постройку // Мир науки и образования. 2016. № 3 (7).
10. Глушенко Г.А., Идрисова Е.А. К вопросу легализации прав собственника самовольной постройки // Вопросы науки. 2016. № 38 (80).

© Седов Дмитрий Дмитриевич (sedvdm@rambler.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»