

В.Л. Александрова

**САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА И ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ЕЕ ВОЗВЕДЕНИЯ**

В юридической литературе нашла отражение широко распространенная концепция, согласно которой самовольно построенный жилой дом, реально существующее здание, сооружение и т.п. не являются недвижимостью до момента государственной регистрации [1]. С этим трудно согласиться, так как в п. 1 ст. 222 ГК РФ прямо сказано, что самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке с определенными нарушениями, о чем речь пойдет ниже. Другой вопрос, что у лица, осуществившего самовольную постройку, не возникает право собственности на нее, однако это не исключает отнесения самовольной постройки к недвижимому имуществу [2].

Кроме того, в ст. 130 ГК РФ дается определение недвижимого имущества как объектов, прочно связанных с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, независимо от наличия государственной регистрации этих объектов. В дальнейшем, при решении в суде вопроса о признании права собственности на самовольную постройку, речь также идет о конкретных объектах недвижимого имущества (жилой дом, строение, сооружение и др.).

Объекты самовольной постройки изъяты из гражданского оборота путем прямого указания на это в законе, однако от этого они не перестают быть недвижимым имуществом. Другое дело, что отсутствие права собственности на объект не позволяет распорядиться им по своему усмотрению (продать, подарить, обменять, сдать в аренду, осуществлять иные сделки), а также возникает ряд неблагоприятных последствий для лица, осуществившего самовольную постройку.

Понятие самовольной постройки законодательно закреплено только в ст. 222 ГК РФ - жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, который не отведен для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Перечень объектов самовольной постройки не является исчерпывающим. Это может быть как здание, так и гараж, дача, трубопровод и другое недвижимое имущество.

В п. 1 ст. 222 ГК РФ говорится о самовольной постройке, что предполагает «с одной стороны, что объект своим возникновением обязан такой деятельности, которая может квалифицироваться как строительство, с другой стороны, постройка предполагает определенную степень законченности процесса строительства» [3].

Самовольной постройкой является и иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, в силу чего фундамент жилого дома, заложенный на земельном участке, также должен регламентироваться ст. 222 ГК РФ.

Постройка признается самовольной в случаях:

- 1) когда она создана на земельном участке, не отведенном для этих целей (отвод участка для целей строительства должен быть совершен в порядке, установленном законом и иными правовыми актами);
- 2) когда она создана на земельном участке без получения необходимых разрешений;
- 3) когда допущено нарушение градостроительных норм и правил и (или) строительных норм и правил, при этом нарушение должно быть существенным (оценочная категория в законе).

На практике для осуществления строительства и последующей регистрации объекта недвижимого имущества необходимы постановление главы муниципального образования об отводе земельного участка под строительство, проектно-сметная документация, документ, подтверждающий право пользования земельным участком (договор аренды, акт землепользования и др.), разрешение на производство строительных работ, а также другие документы.

Самовольная постройка подлежит сносу, однако ст. 222 ГК РФ не устанавливает сроков ликвидации постройки, что отрицательно сказывается на безопасности как лиц, ее осуществивших, так и окружающих лиц, создавая угрозу их здоровью в случае существенного нарушения строительных правил и норм.

Снос производится самим лицом, осуществившим постройку, либо за его счет, однако в последнем случае Гражданский кодекс не устанавливает лицо, осуществляющее снос; на практике - это собственник земельного участка.

В ст. 222 ГК РФ не урегулирован также вопрос о праве собственности лица, создавшего самовольную постройку, в случае ее сноса, на использованные в результате постройки материалы. Думается, что он не только сохраняет право собственности на них, но и вправе истребовать их из чужого незаконного владения, когда снос произведен другим лицом за его счет.

Приобретение права собственности на самовольную постройку возможно только в судебном порядке при условии, что земельный участок может быть предоставлен лицу, осуществившему самовольную постройку. Последнее возможно, когда земельный участок находится в распоряжении государственных и муниципальных органов.

В признании права собственности на самовольную постройку должно быть отказано лицу, ее осуществившему, если земельный участок принадлежит другому лицу на праве собственности, праве пожизненно наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования в силу невозможности его предоставления лицу, осуществившему такую постройку.

В ходе судебного разбирательства суд исследует доказательства предоставления земельного участка лицу, осуществившему самовольную постройку, а также возможность (либо невозможность) его предоставления. Суды

отказывают в признании права собственности на самовольную постройку, если земельный участок истцу не предоставлялся и не может быть предоставлен ему в последующем. Так, ООО «Дискус» обратилось в Арбитражный суд с иском к администрации города Ростова-на-Дону, Комитету по управлению имуществом и Комитету по земельным ресурсам и землеустройству города Ростова-на-Дону о признании права собственности на объект незавершенного строительства. Администрацией города был предъявлен встречный иск об обязании ООО «Дискус» снести самовольно возведенный объект незавершенного строительства. Суд первой и апелляционной инстанции в удовлетворении иска отказал, встречный иск удовлетворил, так как земельный участок под строительство спорного объекта не выделялся, его возведение было начато без разрешения инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора на проведение строительных работ, в силу чего был сделан вывод, что данный объект незавершенного строительства является самовольной постройкой (п. 1 ст. 222 ГК РФ), а значит, подлежит сносу. Суд кассационной инстанции иск о признании за ООО «Дискус» права собственности на незавершенный строительством объект удовлетворил, во встречном иске отказал, посчитав, что признание права собственности на недвижимость, которая расположена на земельном участке, выделенном на ограниченное время, не противоречит гражданскому законодательству, а признание судами первой и апелляционной инстанций спорного объекта самовольной постройкой является ошибочным.

Президиум Высшего Арбитражного суда РФ постановление кассационной инстанции отменил. Земельный участок, на котором расположено спорное строение, предоставлялся истцу для эксплуатации овощного магазина (во временное пользование), не для строительства нового объекта, однако истец произвел снос магазина и приступил к строительству нового объекта, не получив, к тому же, разрешения на производство строительно-монтажных работ. Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Встречный иск об обязании ООО «Дискус» снести спорную постройку подлежит удовлетворению [4].

•' Думается, что лицо, осуществившее самовольную постройку, вправе обратиться в соответствующий орган для предоставления земельного участка и до обращения в суд, однако право собственности на самовольную постройку может возникнуть только на основании решения суда, что говорит о необходимости обязательного последующего обращения в суд.

На наш взгляд, интерес представляет и практика предоставления земельных участков под уже выстроенную самовольную постройку. Так, малое предприятие «Башкоргостан» обратилось в суд с иском к Н. о признании права собственности на жилой дом и о выселении из него ответчицы, ссылаясь на то, что в 1990 г. на выделенном ему земельном участке было начато строительство дома, который самовольно заняла ответчица. Ответчица Н. подала встречный иск о признании права собственности на спорный дом, указывая, что в 1990 г. она заключила с истцом договор подряда на строительство этого дома и тогда же полностью оплатила стоимость строительных материалов и работ. В ходе судебного разбирательства суд установил, что земельный участок для жилищного строительства в установленном порядке ни истцу, ни ответчице не предоставлялся, однако может быть отведен администрацией (о чем ею письменно сообщалось в ответ на запрос суда) любой из сторон, за которой суд признает право собственности. Суд признал право собственности за ответчицей Н., так как ею были представлены достоверные доказательства выполнения своих обязательств по договору подряда (оплата стоимости материалов и работ по строительству дома) [5].

На практике очень часто возникает проблема, когда жилой дом принадлежит нескольким лицам на праве общей собственности. Общая собственность на жилой дом возникает в результате совместного строительства, приобретения жилого дома по договору купли-продажи, дарения, в порядке наследования и по иным основаниям, предусмотренным законом.

Владение, пользование и распоряжение указанным жилым домом каждым из со собственников ограничено аналогичными правами других собственников, и в случае, когда один из них самовольно что-нибудь пристраивает, возникает трудность с последующим отчуждением другими со собственниками своей доли в праве на указанный жилой дом.

Если на территории домовладения одним из со собственников самовольно выстроены баня, гараж, сарай, забор, а также иные строения и сооружения нежилого назначения, а равно к жилому дому пристроен холодный пристрой (веранда), то это не влияет на последующее отчуждение со собственниками своей доли в праве на жилой дом.

В случае, когда к жилому дому одним из со собственников был сделан жилой пристрой, последнее является самовольной постройкой и подлежит либо сносу, либо узаконению в порядке, предусмотренном законодательством. В противном случае невыполнение этих требований ведет к ограничению права распоряжения указанным жилым домом другими со собственниками, что зачастую существует на практике.

Как правило, трудности возникают, когда один из со собственников, сделав самовольный жилой пристрой, уклоняется от сноса либо его узаконения, тем самым вынуждая других со собственников обращаться в суд для решения вопроса о прекращении права общей долевой собственности путем выделения из общего имущества долей в натуре с целью его последующего отчуждения.

Отсутствие срока для сноса самовольных построек и порядка этого сноса усугубляет эту проблему, в связи с чем необходимо ее законодательное регулирование.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Комментарий части первой Гражданского кодекса РФ. М.: Спарк, 1995. С.283-284; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) (постатейный). М.: Юрид. фирма Контракт; Инфра - М, 1997.С.439-440,445.
2. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» //Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Спарк,1999. С. 15.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Науч.-практ. комментарий. М.: Изд-во БЕК, 1996. С.364.
4. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 19 сентября 2000 г. № 128/00//Вестн. Высшего Арбитражного суда РФ.2000.№ 12. С. 13-15.
5. Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам: обзор судебной практики по гражданским делам//Бюл. Верховного суда РФ. 1997. № 10.С.13.