

ГЕНЕЗИС ИНСТИТУТА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

Д.А. Панин, магистрант

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского
(Россия, г. Калуга)

DOI:10.24412/2500-1000-2024-11-3-124-127

Аннотация. Эта статья исследует исторический аспект возникновения института самовольной постройки в российском праве. Авторы рассматривают эволюцию законодательных актов, регулирующих вопросы самовольного строительства, начиная с дореволюционного периода и заканчивая современными нормами. Особое внимание уделяется изменению подходов к признанию права собственности на самовольные постройки, а также правовым механизмам, направленным на предотвращение злоупотреблений в сфере строительства.

Ключевые слова: самовольная постройка, земельный участок, Гражданский Кодекс, право собственности, снос, легализация.

Генезис института самовольной постройки представляет собой сложный и многоаспектный процесс, основанный на взаимодействии правовых, социальных и экономических факторов. Самовольная постройка, как явление, формировалась в условиях недостаточности правового регулирования в сфере градостроительства, а также существовавших шокирующих социокультурных изменений.

В условиях высокой урбанизации и стремительного роста населения многие граждане начали возводить объекты недвижимости без предварительного получения разрешений, что стало следствием дефицита доступного жилья и недостаточного контроля со стороны государственных органов. В этом контексте самовольная постройка начинает восприниматься как способ решения жилищной проблемы.

С течением времени, законодательство адаптировалось к этому вызову, что привело к формированию института самовольной постройки. Он стал включать не только репрессивные меры, но и механизмы легализации таких объектов, что отражает стремление государства к упорядочиванию городского пространства. Акцент на балансе интересов собственников, сообществ и государства стал ключевым в дальнейшем развитии института самовольной постройки, учитывающим новые реалии и вызовы современного градостроительства.

Самовольная постройка может рассматриваться как социальное и правовое явление, находящееся на стыке частных и публичных интересов. С одной стороны, это явление от-

ражает частный интерес владельца земельного участка, а с другой – отношения, которые строго регулируются и контролируются государственными органами. Целью норм гражданского права, регулирующих вопросы самовольного строительства, является поддержание баланса между частными и публичными интересами.

До вступления в силу Гражданского кодекса Российской Федерации понятие самовольной постройки было уже знакомо.

Российское дореволюционное гражданское законодательство во многом основывалось на положениях римского частного права. До начала XIX века отечественное законодательство включало лишь отдельные нормы, касающиеся самовольного строительства, которые допускали приобретение права на строение при выполнении определенных условий как владельцем земли, так и застройщиком (например, если собственник земли выплатит полную стоимость постройки или застройщик компенсирует владельцу земли стоимость материалов).

В статье 386 тома X Свода законов Российской империи было предусмотрено, что в случае, когда земля принадлежит одному лицу, а материалы принадлежат другому, право собственности на постройку переходит к владельцу земельного участка, который считается основной вещью. При этом сравнительная стоимость земли и строения не играла никакой роли.

В советское время статус самовольного застройщика определялся исключительно для граждан.

В статье 109 ГК РСФСР, действующей с 1 октября 1964 года, утверждалось, что граждане, построившие жилые дома (дачи) без разрешения или без должным образом согласованного проекта, а также с отклонениями от утвержденного проекта или с нарушением строительных норм, не могут распоряжаться такими постройками – продавать, дарить или сдавать в аренду. Исполнительный комитет местного совета мог принять решение о сносе таких построек за счет гражданина или их изъятии через суд в фонд местного Совета депутатов трудящихся.

Хотя идея самовольного строительства в чем-то похожа на современное понимание, ГК РСФСР охватывал только жилые объекты (дома, дачи), оставляя вне внимания нежилые постройки и объекты, возведенные юридическими лицами. В п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 19.03.1975 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» (далее Постановление РСФСР №2) говорится: «поскольку ст. 109 ГК предусматривает право безвозмездного изъятия лишь жилого дома (дачи) или части дома (дачи), по указанным основаниям не могут быть изъяты нежилые, подсобные помещения (гаражи, сараи, летние кухни и т.п.)».

Гражданский кодекс РСФСР не позволял приобретать право собственности на самостроенные объекты. Как отмечается в Постановлении Пленума Верховного Суда РСФСР №2 от 19.03.1975 года, «судам неподведомственны иски о признании права собственности на самовольно возведенный дом (дачу) или часть дома (дачи), в том числе связанные с куплей-продажей, дарением, меной, наследованием, а также разделом, независимо от того, предъявляются они гражданином, осуществившим самовольное строительство, или другим заинтересованным лицом».

Согласно Указу Президиума Верховного Суда РСФСР от 12.06.1964 «О порядке введения в действие Гражданского и Гражданского процессуального кодексов РСФСР» правила, изложенные в ст. 109 ГК РСФСР о последствиях несанкционированного строительства,

действуют также в отношении сооружений, построенных до 1 октября 1964 года, которые считались самовольными по предшествующему законодательству.

Постановление СНК РСФСР от 22.05.1940 № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» (далее Постановление 1940 г.) запрещало сооружение любых объектов без письменного разрешения от исполнительного комитета городского или поселкового Совета народных депутатов (п. 225). В первоначальной редакции п. 2-4 Постановления 1940 года указывалось, что выдаче разрешения предшествует отвод земель под строительство.

Анализируя применение норм о самовольных постройках в разные временные периоды, А.И. Алексеев приходит к выводу, что требования о получении разрешения на строительство и отводе земельного участка, установленные Постановлением 1940 года, были схожи с теми, что содержатся в статье 222 Гражданского кодекса РФ. Тем не менее, Постановление 1940 года не затрагивало вопросы приобретения права собственности на такие постройки, за исключением случаев легализации строений, возведённых гражданами до вступления этого постановления в силу.

С вступлением в силу Гражданского кодекса Российской Федерации в 1994 году понятие самовольной постройки получило более широкое определение. Новый кодекс уже не ограничивался только жилищными объектами и стал охватывать все виды строений, включая нежилые. Расширение правового поля вызвало необходимость пересмотра отношения к самовольному строительству и способам регулирования прав на такие объекты.

Основное внимание в новом Гражданском кодексе было уделено правовым последствиям самовольных построек. Статья 222 Гражданского кодекса РФ предусматривала возможность признания права собственности на самовольно построенный объект при определенных условиях, таких как добросовестность злоупотребления и отсутствие вреда для третьих лиц. Это позволило некоторым самовольным застройщикам легализовать свои постройки, что не было доступно в рамках старого законодательства.

С 1 сентября 2015 года в Гражданский кодекс Российской Федерации были внесены значительные изменения в нормы, регулирующие самовольное строительство. Критерии для признания постройки самовольной стали строже. Как и раньше, право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, владеющим земельным участком на правах: собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. Однако теперь сохранение постройки не должно нарушать права и законные интересы других лиц, а также представлять угрозу жизни и здоровью граждан.

Одним из ключевых условий для признания права собственности является наличие у лица прав на земельный участок, позволяющих строительство на нём соответствующего объекта. На момент обращения в суд с иском о признании права собственности на самовольную постройку, она должна соответствовать параметрам, указанным в документации по планировке территории, правилах землепользования и застройки, а также другим нормативным актам.

Последние изменения в ст. 222 ГК РФ были внесены 04 августа 2018 года. Эти изменения существенно упростили легализацию самовольных построек. Теперь самовольными считаются только те постройки, которые были возведены без соответствующих разрешений и с нарушением действующих на момент начала строительства ограничений. Если же эти ограничения возникли после начала строительства, то постройки не могут быть авто-

матически признаны самовольными и снесены за счёт владельцев. Если владелец участка не знал о существующих ограничениях на строительство и возвел постройку до того, как эти ограничения вступили в силу, такая постройка не признается самовольной. Соответственно, к ней не применяются меры, предусмотренные для самовольных строений. Ранее подобная норма отсутствовала в Гражданском кодексе, что приводило к утрате имущества владельцами.

Правила относительно сноса самовольных построек прописаны более детально и подход стал менее жестким. Самовольную постройку могут обязать снести, однако возможен вариант приведения её в соответствие с действующими нормами застройки. Все работы должны проводиться за счет лица, которое осуществляло строительство или использует участок. Решение о сносе или приведении в соответствие обычно принимает суд и местные органы власти. Таким образом, у собственников появилась возможность избежать сноса постройки, если удастся привести её в полное соответствие с требованиями закона и целевым назначением земельного участка.

Тем не менее, законодательство продолжает оставаться строгим к самовольному строительству. Органы местной власти имеют право на проведение сноса таких объектов, если они создают угрозу для безопасности или не соответствуют нормам. Таким образом, вопросы самовольного строительства остаются актуальными и требуют тщательной юридической проработки.

Библиографический список

1. Алексеев А.И. Действие норм о самовольной постройке во времени // // Закон. – 2009. – № 7. – С. 195-204.
2. Германов А.В. От пользования к владению и вещному праву. – М.: Статут, 2009. – 322 с.
3. Гражданского Кодекса РСФСР ст. 109, утв. ВС РСФСР 11.06.1964.
4. Машкина Т.И. Правовой режим самовольных построек / Т.И. Машкина, Р.С. Вахитов // Арбитражная практика. – 2010. – №10.
5. О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 258-ФЗ // 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4384.
6. Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР № 2 от 19.03.1975 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. 1975. № 6.
7. Постановление СНК РСФСР N 390 от 22.05.1940 (ред. от 23.07.1993) «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» // Свод законов РСФСР. – Т. 4.

8. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. – М.: Юридическая литература, 2008. – 240 с.
9. Указ Президиума ВС РСФСР от 12.06.1964 «О порядке введения в действие Гражданского и Гражданского процессуального кодексов РСФСР» // Свод законов РСФСР. – 1988. – Т. 2.
10. Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 03.08.2018 N 339-ФЗ (последняя редакция).
11. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изд. 1907 г. – М., 1995.

THE GENESIS OF THE INSTITUTE OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION

D.A. Panin, *Graduate Student*

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky
(Russia, Kaluga)

***Abstract.** This article explores the historical aspect of the emergence of the institution of unauthorized construction in Russian law. The authors consider the evolution of legislative acts regulating the issues of unauthorized construction, starting from the pre-revolutionary period and ending with modern standards. Particular attention is paid to changing approaches to the recognition of ownership of unauthorized buildings, as well as legal mechanisms aimed at preventing abuse in the construction sector.*

***Keywords:** unauthorized construction, land plot, Civil Code, ownership, demolition, legalization.*