

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ В ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКЕ

**Шевлюгина Анастасия Александровна**

магистрант, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донбасский государственный университет юстиции», РФ, г. Донецк

## ACQUISITION OF OWNERSHIP OF AN UNAUTHORIZED BUILDING: THEORETICAL AND PRACTICAL ISSUES IN THE DONETSK PEOPLE'S REPUBLIC

**Shevlyugina Anastasia Alexandrovna**

*Master's student, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Donbass State University of Justice", Russia, Donetsk*

**Аннотация.** В статье рассматриваются вопросы приобретения права собственности на самовольную постройку в рамках российского гражданского законодательства, анализируется судебная практика, предлагаются рекомендации по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики в данной сфере.

**Abstract.** The article discusses the acquisition of ownership of an unauthorized building under Russian civil law, analyzes judicial practice, and provides recommendations for improving legislation and law enforcement in this area.

**Ключевые слова:** самовольная постройка, право собственности, признание права собственности, гражданское законодательство, судебная практика, органы местного самоуправления, земельный участок, существенные нарушения, безопасность.

**Keywords:** unauthorized construction, ownership rights, recognition of ownership rights, civil legislation, judicial practice, local governments, land, significant violations, security.

Проблема самовольного строительства является одной из наиболее актуальных в современной России. Стремительное развитие городов, дефицит доступного жилья, а также сложность и длительность процедур получения разрешительной документации приводят к увеличению числа самовольных построек. Регулирование этого вопроса представляет собой сложную задачу, требующую баланса между защитой прав собственников земельных участков, обеспечением безопасности граждан и предотвращением незаконного строительства.

Согласно статье 222 ГК РФ, самовольной постройкой считается жилой дом, иное строение, сооружение или иное недвижимое имущество, возведённое на земельном участке, который не был выделен для таких целей в установленном законом порядке, либо такое, что построено без необходимых разрешений либо с серьёзными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил [2, с. 138].

Из этого определения можно выделить три основных признака самовольной постройки:

1. Отсутствие прав на земельный участок: постройка возведена на земельном участке, который не предназначен для данного вида строительства, либо права на участок оформлены ненадлежащим образом.
2. Отсутствие необходимых разрешений: застройщик не получил разрешение на строительство или реконструкцию объекта, предусмотренное действующим законодательством.
3. Нарушение строительных и градостроительных норм и правил: в процессе возведения строения допущены значительные нарушения, которые представляют угрозу для жизни и здоровья людей, а также могут посягать на права и законные интересы третьих лиц [3, с. 43].

Стоит подчеркнуть, что наличие хотя бы одного из указанных признаков достаточно для признания здания самовольной постройкой.

Согласно пункту 3 статьи 222 ГК РФ, право собственности на самовольное строение может быть подтверждено судом, а в случаях, предусмотренных законом, – иным установленным законом способом, если строение возведено на земельном участке, который находится в собственности, пожизненном наследуемом владении или в постоянном (бессрочном) пользовании данного лица [2, с. 138].

Для признания права собственности на самовольную постройку необходимо соблюдение следующих условий:

1. Наличие права на земельный участок: лицо, обратившееся в суд с иском о признании права собственности, должно обладать правом собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, на котором расположена постройка.
2. Соответствие постройки предельным параметрам разрешенного строительства: сохранение постройки не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, а также не должно создавать угрозу жизни и здоровью граждан.
3. Принятие мер к легализации: лицо, осуществившее самовольную постройку, должно предпринять разумные меры для получения необходимых разрешений на строительство и приведения постройки в соответствие с градостроительными и строительными нормами и правилами.

Судебная практика показывает, что суды достаточно строго подходят к оценке соблюдения данных условий. В частности, особое внимание уделяется соответствию постройки требованиям безопасности и отсутствию нарушений прав третьих лиц. Признание постройки самовольной может повлечь за собой значительные неблагоприятные последствия. Согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ, лицо, которое возвело такое сооружение без соответствующего разрешения, не получает права собственности на него. В этом случае возведённое строение должно быть снесено самим застройщиком за собственный счёт, за исключением ситуаций, оговоренных в пункте 3 данной статьи. Таким образом, самовольная постройка, по общему правилу, подлежит сносу. Однако, как уже отмечалось, существует возможность признания права собственности на самовольную постройку при соблюдении определенных условий.

Анализ судебной практики по делам о признании права собственности на самовольную постройку показывает, что суды, применяя нормы ГК РФ, а также Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44, учитывают следующие факторы:

1. Наличие у истца законных прав на земельный участок: суд проверяет наличие у истца правоустанавливающих документов на земельный участок, а также соответствие целевого назначения земельного участка виду разрешенного использования.

Если данное условие не будет соблюдено застройщиком, данное основание может послужить

поводом для органов местного самоуправления и органов государственной власти обращения в судебные органы, с целью сноса самовольный построй. Как показывает анализ судебной практики, существует проблема, когда земельный участок находится во владении и пользовании гражданина, но права на него надлежащим образом не оформлены. Таким образом, возведение самовольной постройки на не предоставленном для данных целей земельном участке, находящемся в муниципальной или государственной собственности, может повлечь убытки для местного или государственного бюджета, в виду недополучения доходов от распоряжения данным земельным участком, занятым под объектом самовольного строительства, который мог бы быть передан в аренду или продан в соответствии с условиями законодательства России.

2. Соответствие постройки требованиям безопасности: суд назначает строительную экспертизу для определения соответствия постройки градостроительным и строительным нормам и правилам, а также требованиям безопасности.

3. Отсутствие нарушений прав третьих лиц: суд исследует вопрос о том, не нарушает ли самовольная постройка права и законные интересы других лиц, в частности, собственников соседних земельных участков.

4. Действия истца по легализации построенного объекта: суд рассматривает усилия истца, направленные на получение необходимых разрешений и приведение постройки в соответствие с действующим законодательством. Вместе с тем, следует учитывать, что отсутствие разрешительной документации на строительство само по себе не является достаточным основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку или для удовлетворения требования о ее сносе, если при этом отсутствуют иные препятствия, мешающие сохранению данной постройки [4, с. 38].

Судебная практика свидетельствует о том, что суды более охотно признают право собственности на самовольную постройку в тех случаях, когда она не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права третьих лиц и размещена на земельном участке, предоставленном в установленном порядке лицу, которое осуществило на нем строительство.

Несмотря на наличие законодательного регулирования, проблема самовольного строительства остается актуальной. Существует ряд проблем, препятствующих эффективному решению данного вопроса, особенно в Донецкой Народной Республике:

1. Сложность получения разрешительной документации: в настоящее время, в виду переходного периода, предусмотренного Федеральным конституционным законом от 04.10.2022 № 5-ФКЗ, требуется разработка и принятие ряда нормативных и правовых актов, для того, чтобы сформировать механизм выдачи разрешений на строительство органами местного самоуправления в Донецкой Народной Республике. В настоящее время у населения отсутствует возможность получить соответствующую документацию, в виду отсутствия надлежащего правового регулирования.

2. Недостаточная информированность населения о правовых последствиях самовольного строительства: многие граждане, осуществляющие самовольное строительство, не осознают всех негативных последствий, которые могут наступить в результате. В настоящее время в Донецкой Народной Республике органы местного самоуправления и органы государственной власти не проводят достаточное правовое просвещение населения в данном ключе, ввиду сложности налаживания деятельности данных органов в переходный период, предусмотренный Федеральным конституционным законом от 04.10.2022 № 5-ФКЗ, с учетом нехватки кадров в Республике.

3. Недостаточное взаимодействие между органами государственной власти и местного самоуправления: Отсутствие эффективного обмена информацией между различными органами власти затрудняет выявление и пресечение фактов самовольного строительства.

Для решения этих проблем необходимо совершенствовать законодательство и правоприменительную практику в следующих направлениях:

1. Разработка соответствующих правовых актов, для реализации процедур получения разрешительной документации: в настоящее время требуется разработка правовых документов органами государственной власти, органами местного самоуправления, для того, чтобы сформировать механизм выдачи разрешений на строительство в Донецкой Народной Республике.
2. Повышение информированности населения о правовых последствиях самовольного строительства: необходимо проводить разъяснительную работу с населением, распространять информацию о порядке получения разрешений на строительство и о негативных последствиях самовольного строительства через средства массовой информации, в том числе через официальные информационные ресурсы органов местного самоуправления и органов государственной власти. Данные вопросы также целесообразно освещать на сходах граждан.
3. Повышение контроля за соблюдением строительных и градостроительных норм и правил: требуется усилить эффективность надзора, а также ужесточить ответственность за несоблюдение требований законов. Органы местного самоуправления и государственные органы должны совместно разработать механизмы взаимодействия для выявления случаев нарушения законодательства в этой сфере и обеспечивать принятие необходимых мер в рамках своей компетенции.
4. Расширение кадрового потенциала органов государственной власти и органов местного самоуправления: с целью решения вопроса недостаточности кадров в Республике, для надлежащего выполнения функций указанных органов, имеет место рассмотреть возможность закрепления на законодательном уровне периода, когда выпускник высшего учебного заведения по соответствующей специальности должен пройти отработку на рабочем месте в органе государственной власти или органе местного самоуправления. Срок отработки в таком случае можно установить – 1 год. В таком случае, у органов государственной власти и органов местного самоуправления появится возможность более эффективно функционировать, благодаря наличию в штате молодых специалистов, заинтересованных в трудовой деятельности.

Проблема приобретения права собственности на самовольную постройку остается одной из наиболее сложных и актуальных в современной России. Для эффективного решения данной проблемы необходимо комплексное совершенствование законодательства и правоприменительной практики, повышение информированности населения, усиление контроля за соблюдением градостроительных и строительных норм и правил. Только в этом случае можно обеспечить баланс между защитой прав собственников земельных участков, обеспечением безопасности граждан и предотвращением незаконного строительства.

#### **Список литературы:**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (редакция от 4 августа 2023 года). – // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2004. – № 52.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (редакция от 24 июля 2023 года). – // Российская газета. – 1994. – 2 декабря. – № 237 (3806). – Ст. 138.
3. Ерофеева, А.А. Проблемы правового статуса самовольной постройки / А.А. Ерофеева // Юрист. – 2015. – № 1. – С. 43.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». – Собрание законодательства Российской Федерации. – 2010. – № 18. – Ст. 38.