

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ (СТ. 222 ГК РФ)

Лосева Кристина Евгеньевна

магистрант, Пермский государственный национальный исследовательский университет, РФ, г. Пермь

В настоящее время самовольное строительство является известным явлением в гражданском обороте. Несмотря на недавние нововведения законодателем относительно рассматриваемой категории, в юридической литературе неоднозначно урегулированы следующие аспекты: отнесение самовольной постройки к объектам гражданских прав, применимы ли нормы о самовольной постройке к движимому имуществу, также не утихают споры по поводу двойственной правовой природы данного явления как гражданского правонарушения и способа приобретения права собственности.

Как верно утверждает Е.А. Мотлохова, самовольная постройка является социально-правовой категорией, которая возникает на границе, как частных, так и публичных интересов. С одной стороны, это выражается в реализации прав на строительство владельцем земельного участка, с другой - правоотношения связанные с созданием (возведением) объекта недвижимости согласно требованиям, установленные законодательством РФ и находящиеся под контролем органов власти [11, с. 26]. О частно-публичных интересах в признании постройки самовольной разъяснено и в судебной практике, в частности Верховным судом РФ по делу № А32-22681/2014 [19].

Отметим, что федеральным законом от 03.08.2018 № 339-ФЗ, вступивший в силу с 01.09.2018г., изложена дефиниция самовольной постройки в новой редакции [14]. В связи с этим, в п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) было закреплено измененное определение самовольной постройки [6].

Необходимо подчеркнуть, что в определении самовольной постройки в новой редакции законодателем добавлено следующее условие: основания - нарушения самовольности постройки должны действовать на дату ее выявления, а также, указанные нарушения должны быть установлены на дату начала возведения или создания самовольно возведенного объекта. Данное условие ранее отсутствовало в прежней редакции ст. 222 ГК РФ, введенное Федеральным законом 13.07.2015 № 258-ФЗ [15]. В частности, о данном условии, частично, было упомянуто в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, в котором была выражена следующая позиция суда: «При рассмотрении дел, связанных с самовольной постройкой, судам необходимо применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей во время возведения самовольной постройки» [13].

Также стоит упомянуть введение законодателем нового последствия (санкции) за осуществление самовольного строительства - «приведение в соответствии с установленными требованиями». К сожалению, в статье 222 ГК РФ не раскрывается содержание введенной санкции, однако, исходя из анализа законодательства, мы видим, что данная норма раскрыта в п. 10 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ): «приведение самовольной постройки в соответствии с установленными требованиями осуществляется путем ее реконструкции» [5]. Несмотря на указанное нововведение в ГК РФ для судебной практики понятие «самовольная реконструкция объекта» не является новым. Так, в п. 28 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010г. № 10/22, указано, что положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект [16].

На наш взгляд, является положительным, введение новой санкции, связанная с реконструированным объектом, что привело в соответствие судебную практику и норму закона, однако было бы уместным раскрыть содержание нового последствия - «приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями путем реконструкции» в ст. 222 ГК РФ аналогично п. 10 ст. 55.32 ГрК РФ.

Говоря о правовой природе самовольной постройки, в частности об отнесении исследуемой категории к объектам гражданских прав, мы приходим к выводу, на основании анализа норм законодательства, а также мнения ученых, об отнесении самовольной постройки к объектам гражданских прав как вещи, в отношении которой при соблюдении условий, закрепленных в п. 3 ст. 222 ГК РФ может быть признано право собственности у управомоченного субъекта, вследствие чего возникнет вещное право. Напомним, что виды объектов гражданских прав закреплены в ст. 128 ГК РФ.

По нашему мнению, стоит согласиться с мнением З.К. Кондратенко, что самовольная постройка обладает признаками вещи как объекта гражданских прав, и неразрывная связь с земельным участком позволяет отнести такую вещь к объекту недвижимости [9, с. 59]. Н.Н. Далбаевой при анализе определения самовольной постройки приходит к выводу, что данное явление может быть отнесено к объектам гражданских прав. Однако, автор акцентирует внимание на дихотомической природе самовольной постройки, право собственности на которую не возникает с самого начала, однако «оно обусловлено установленным законодательным порядком его признания, что предполагает наличие вещи, т.е. самовольной постройки, без которой поднимать вопрос о возникновении вещного права не представляется возможным, поэтому самовольную постройку следует относить к разновидности объектов гражданских прав как вещи» [7, с. 39].

Рассматривая казус, об отнесении норм о самовольной постройке (ст. 222 ГК РФ) к движимому имуществу или исключительно недвижимому, следует упомянуть, что понятие недвижимости содержится в ст. 130 ГК РФ, к тому же перечень объектов, относящийся к недвижимому имуществу перечислен в п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 [17].

Стоит отметить, что в судебной практике, в частности в п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015г. № 25, закреплено следующее, что вещь является недвижимой, либо в силу своих природных свойств - абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ, либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей - абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ.

Верны мнения Н.А. Воропаевой [4, с. 70], Л.В. Чиконовой [22, с. 106], что самовольная постройка относится к недвижимости именно по своей физической природе, представляя собой, особую разновидность недвижимых вещей, созданных с нарушением закона, правовой режим которых имеет принципиальные отличия от других объектов недвижимого имущества.

Отметим, что судебная практика также придерживается позиции об отнесении самовольной постройки к недвижимому имуществу. Так, согласно п. 29 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 г.: нормы ст. 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом. Аналогичный вывод содержится в Определении Верховного Суда РФ № 18-КГ16-61 от 19.07.2016, в котором закреплено, что по содержанию указанной юридической нормы (п. 1 ст. 222 ГК РФ), самовольной постройкой может быть признан исключительно объект недвижимого имущества [18].

Таким образом, исследовав правовые нормы, позиции ученых и судебную практику, мы приходим к выводу об отнесении самовольной постройки к недвижимому имуществу, так как при отнесении объекта самовольного строительства к недвижимости необходимо обращать внимание на природные свойства вещи, а также указание закона, что спорный объект относится к недвижимости, при невозможности установить данные признаки существует необходимость в проведении экспертизы. К тому же судебная практика также придерживается позиции об отнесении самовольной постройки к недвижимому имуществу.

В заключение рассмотрим еще одну проблему, касающуюся двойкой правовой природы

самовольной постройки как способа приобретения права собственности и как гражданского правонарушения. По данному казусу также не сформулирована единообразная точка зрения среди ученых.

Так, Д.М. Ветров [2, с. 157], Н.А. Заболотняя [8, с. 27] полагают, что по правовой природе самовольная постройка является гражданским правонарушением, так как виновный субъект не соблюдает действующее законодательство РФ, что проявляется в следующих аспектах: при землеотводе - осуществляет строительство объектов без соблюдения целевого назначения земель, при подготовке к строительству не получает необходимую разрешительную документацию, или в процессе самого строительства, не соблюдает установленные нормы и правила, закрепленные законодательством РФ. Отметим, что Конституционный суд РФ, также относит самовольную постройку к правонарушению [12].

К тому же, как верно отмечают З.К. Кондратенко, Н.С. Мустакимов необходимо устанавливать вину лица в осуществлении самовольной постройки, так как санкция, предусмотренная в ст. 222 ГК РФ может быть применена, если доказана вина субъекта в осуществлении самовольного строительства объекта. Такие действия являются виновными, в случае доказанности совершения хотя бы одного из условий субъектом, указанных в п. 1 ст. 222 ГК РФ [10, с. 231]. О необходимости в установлении вины лица, осуществившего самовольную постройку разъяснено и Конституционным судом РФ [20].

Другой точки зрения придерживаются П.П. Балашова, А.Е. Прудникова [1, с. 16], А.В. Виданов [3, с. 244], А.В. Савина [21, с. 7], ученые рассматривают самовольную постройку как гражданское правонарушение и способ (основание) приобретения права собственности, последнее носит специальный характер и подлежит применению лишь к тому виду самовольных построек, у которых ликвидированы нарушения строительных и градостроительных норм и правил.

Таким образом, по нашему мнению, самовольная постройка имеет двойственную правовую природу как гражданское правонарушение и как способ (основание) приобретения права собственности. Самовольная постройка как правонарушение проявляется в том, что субъект, нарушивший нормы и правила земельного, градостроительного законодательства РФ при возведении (создании) объекта самовольной постройки без разрешений и согласований уполномоченных органов, лиц, претерпевает неблагоприятные последствия, которые выражаются в обязанности снести самовольно осуществленный объект строительства или привести в соответствие с установленными требованиями, либо получает отказ в приобретении права собственности на самовольную постройку, также таким объектом запрещено распоряжаться, заключать какие-либо сделки в отношении него. С другой стороны, законодателем предусмотрены условия (п. 3 ст. 222 ГК РФ), при соблюдении которых правоприменитель дает возможность приобрести субъекту, осуществившему самовольное строительство объекта право собственности на него.

Итак, исходя из вышеизложенного мы приходим к выводу, что самовольная постройка относится к объектам гражданских прав как вещи, нормы о самовольной постройке, указанные в ст. 222 ГК РФ распространяются исключительно на объекты недвижимого имущества, также правовая природа исследуемого явления имеет двойственный характер как гражданское правонарушение и способ приобретения права собственности.

Список литературы:

1. Балашова П.П., Прудникова А.Е. Самовольно реконструированный объект недвижимости как нетипичное основание приобретения права собственности // Актуальные вопросы модернизации гражданского законодательства: материалы заочной научно-практической конференции / Кубанский гос. ун-т. - Краснодар, 2016. - С. 16-20.
2. Ветров Д.М. Перспективы развития института самовольной постройки в РФ // Правовое развитие России XXI века: актуальные задачи юридической науки и практики: материалы Всероссийской научно-практической конференции, посвященная 25-летию юбилею

института права Челябинского государственного университета. - Челябинск, 2016. - С. 156-160.

3. Виданов А.В. Самовольная постройка: проблемы теории и практики // Новое слово в науке и практике: гипотезы и апробация результатов исследований. - 2015. - № 17. - С. 242-248.

4. Воропаева Н.А. К вопросу о соотношении категории «самовольная постройка» и «самовольное строительство» // Актуальные проблемы права: материалы V Международной научной конференции / Российская академия народного хоз-ва и гос. службы при Президенте РФ. - М., 2016. - С. 70-72.

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Российская газета. 2004. № 290.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

7. Далбаева Н.Н. Признание права собственности на самовольную постройку // Проблемы государственной регистрации недвижимости: материалы III научно-практической конференции / под ред. А.А. Пахарукова. - Иркутск: Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2018. - С. 38-42.

8. Заболотная Н.А. Гражданско-правовая ответственность за самовольное строительство // Молодой ученый. - 2017. - № 40 (174). - С. 26-30.

9. Кондратенко З.К. Признание права собственности на самовольную постройку как способ защиты права частной собственности гражданина // Конституция Российской Федерации: практика реализации и проблемы построения правового государства. - 2016. - С. 57-63.

10. Кондратенко З.К., Мустакимов Н.С. Особенности межотраслевых связей гражданского, земельного и градостроительного права в области регулирования отношений по строительству объектов недвижимости // Актуальные проблемы экономики и права. - 2014. - № 4 (32). - С. 229-235.

11. Мотлохова Е.А. Особенности правового режима самовольных построек в российском гражданском праве // Имущественные отношения в РФ. - 2015. - № 10. - С. 25-33.

12. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Умрихина Юрия Николаевича на нарушение его конституционных прав статьями 15 и 16, пунктом 2 статьи 222, пунктом 1 статьи 1064 и статьей 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: Определение Конституционного Суда РФ от 28.06.2018 № 1510-О. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 12.09.2018).

13. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6.

14. 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»: Федеральный закон от 03.08.2018 № 339-ФЗ // Российская газета. 2018. № 172.

15. 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»: Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ // Российская газета. 2015. № 154.

16. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 (ред. от 23.06.2015) // Российская газета. 2010. № 109.
17. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Российская газета. 2015. № 140.
18. Определение Верховного Суда РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 12.09.2018).
19. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.03.2016 № 308-ЭС15-15458 по делу № А32-22681/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.08.2018).
20. По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 2007. № 6.
21. Савина А.В. Правовой режим самовольной постройки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. - Самара, 2010. - 22 с.
22. Чиконова Л.В. Некоторые проблемы применения дефиниции «самовольная постройка» // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2017. - № 2 (185). - С. 104-113.