

DOI: 10.17803/1729-5920.2024.214.9.022-031

М. П. Имекова

Национальный исследовательский Томский государственный университет
Томский государственный университет
систем управления и радиоэлектроники
г. Томск, Российская Федерация

Строительство и легализация самовольной постройки как способы образования зданий, сооружений

Резюме. В статье анализируются такие способы образования зданий, сооружений, как строительство и легализация самовольной постройки. Строительство как способ образования зданий, сооружений регламентируется нормами градостроительного законодательства. Данные нормы устанавливают три способа (порядка) строительства: разрешительный, уведомительный и упрощенный. Юридическое значение приведенной классификации способов строительства заключается в том, что каждый из них устанавливает разные требования к строительству зданий, сооружений как объектов капитального строительства, а также по-разному определяет его начало и удостоверяет завершение. Как показало исследование, единственный способ строительства, который получил однозначное правовое регулирование в действующем градостроительном законодательстве, — разрешительный. Уведомительный способ строительства сходен с разрешительным, а упрощенный — это способ-исключение, который устанавливается в отношении различных по уровню ответственности объектов капитального строительства, а также некапитальных строений, сооружений. Доказано, что здания, сооружения с позиции градостроительного законодательства приобретают статус объектов заверченного строительства не с момента получения разрешения ввода в эксплуатацию, как это принято считать в юридической литературе, а с момента появления фактической возможности их эксплуатации в соответствии с функциональным назначением. Такая возможность удостоверяется двумя способами: получением разрешения на ввод эксплуатацию или иного документа, предусмотренного действующим законодательством РФ; началом фактической эксплуатации объекта. Легализация самовольной постройки представляет собой исключительный способ образования таких объектов, как здания и сооружения, который можно использовать при строгом соблюдении определенных условий. Легализация самовольной постройки предполагает либо устранение нарушений норм градостроительного и иного законодательства, допущенных при осуществлении строительства, либо констатацию факта соответствия такого строительства установленным требованиям. И в том и в другом случае в установленном порядке подтверждается факт возможности эксплуатации самовольной постройки в соответствии с функциональным назначением.

Ключевые слова: способы образования; строительство; легализация; здание; сооружение; самовольная постройка; объект капитального строительства; разрешительный порядок строительства; уведомительный порядок строительства; упрощенный порядок строительства; приведение в соответствие с установленными требованиями; реконструкция; признание права собственности на самовольную постройку; сооружения вспомогательного использования; некапитальные строения

Для цитирования: Имекова М. П. Строительство и легализация самовольной постройки как способы образования зданий, сооружений. *Lex russica*. 2024. Т. 77. № 9. С. 22–31. DOI: 10.17803/1729-5920.2024.214.9.022-031

Construction and Legalization of an Unauthorized Construction as Ways to Form Buildings, Structures

Maria P. Imekova

National Research Tomsk State University, Tomsk State University
of Control Systems and Radioelectronics
Tomsk, Russian Federation

Abstract. The paper analyzes such methods of formation of buildings, structures, as the construction and legalization of unauthorized construction. Construction as a way of forming buildings and structures is regulated by the norms of urban planning legislation. These norms establish three methods (procedures) of construction: permissive, under notification and simplified. The legal significance of the above classification of construction methods lies in the fact that each of them sets different requirements for the construction of buildings and structures as capital construction objects, and also defines its beginning and certifies completion in different ways. As the study showed, the permissive method is the only way of construction that obtained unambiguous legal regulation in the current urban planning legislation. The notification method of construction is similar to the permissive one, and the simplified method is an exception method that is established in relation to capital construction facilities of various levels of responsibility, as well as non-capital buildings and structures. It is proved that buildings and structures from the position of norms of urban planning legislation acquire the status of objects of completed construction not from the moment of obtaining permission for commissioning, as is commonly believed in the legal literature, but from the moment of the actual possibility of their operation in accordance with their functional purpose. This possibility can be verified in two ways: by obtaining a permit for commissioning or other document provided for by the current legislation of the Russian Federation; by starting the actual operation of the facility. The legalization of unauthorized construction is an exceptional way of forming objects such as buildings and structures that can be used under strict observance of certain conditions. Legalization of an unauthorized construction involves either the elimination of violations of the norms of urban planning and other legislation committed during construction, or the statement of the fact that such construction meets the established requirements. In both cases, the fact of the possibility of operating an unauthorized building in accordance with its functional purpose is confirmed in accordance with the established procedure.

Keywords: methods of formation; construction; legalization; building; structure; unauthorized construction; capital construction object; permissive construction procedure; notification construction procedure; simplified construction procedure; alignment with established requirements; reconstruction; recognition of ownership of unauthorized construction; auxiliary use structures; non-capital buildings

Cite as: Imekova MP. Construction and Legalization of an Unauthorized Construction as Ways to Form Buildings, Structures. *Lex russica*. 2024;77(9):22-31. (In Russ.). DOI: 10.17803/1729-5920.2024.214.9.022-031

Законодатель в ГК РФ¹ предусматривает три способа образования зданий, сооружений: первичный, вторичный и легализация самовольной постройки (ст. 141.3, 219, 222). При первичном способе образования здания, сооружения создаются в результате строительства. Вторичный способ образования — это способ образования, при котором здания и сооружения создаются в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении). Легализация самовольной постройки — это способ образо-

вания, при котором устраняются нарушения, допущенные при первичном образовании зданий, сооружений, либо констатируется факт соответствия такого образования установленным требованиям. Особый интерес для целей настоящего исследования представляют первичный способ образования зданий, сооружений и легализация самовольной постройки.

Первичный способ подробно регламентируется градостроительным законодательством: с позиции соответствующих норм строительство зданий, сооружений как объектов капитального строительства подлежит обязательному санкционированию (одобрению, разрешению), а также контролю и надзору со стороны упол-

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

номоченных органов власти (см. гл. 6 ГрК РФ²). Однако, как следует из анализа норм градостроительного законодательства, строительство не всех объектов подлежит санкционированию, соответственно, контролю и надзору. Существуют здания, сооружения, для строительства которых не требуется получения каких-либо разрешений со стороны уполномоченных органов власти либо взамен них предусмотрена обязанность застройщика по направлению в данные органы уведомлений о начале и об окончании строительства.

С учетом сказанного представляется возможным выделить три способа (порядка) строительства зданий, сооружений: разрешительный, уведомительный и упрощенный. Разрешительный порядок строительства предполагает получение специальных разрешений уполномоченных органов власти на строительство зданий, сооружений как объектов капитального строительства. Уведомительный порядок строительства — это порядок, при котором для строительства зданий, сооружений как объектов капитального строительства требуется направление в уполномоченные органы власти уведомлений о планируемом строительстве и об окончании строительства. При упрощенном порядке строительства зданий, сооружений как объектов капитального строительства не требуется получения каких-либо специальных разрешений, а также направления уведомлений. Как будет установлено ниже, данный способ строительства предусмотрен также в отношении некапитальных строений, сооружений.

Юридическое значение приведенной классификации способов строительства заключается в том, что каждый способ устанавливает разные требования к строительству зданий, сооружений как объектов капитального строительства,

а также по-разному определяет его начало и удостоверяет завершение. Так, в зависимости от способа начало строительства может быть обусловлено получением разрешения на строительство или иного документа, предусмотренного законодательством РФ, либо не обуславливаться получением таких документов вовсе.

Говоря о завершении строительства, стоит отметить, что в юридической литературе относительно его критериев существует дискуссия. Многие ученые³ связывают завершение строительства исключительно с получением разрешения на ввод в эксплуатацию. Несостоятельность данного подхода заключается в том, что он учитывает только разрешительный способ строительства, упуская из внимания иные способы: уведомительный и упрощенный. В силу сказанного видится справедливым мнение В. А. Алексеева о том, что «критерий завершения строительства должен быть единым для всех объектов и не должен зависеть от способа строительства и быть связан с какими-либо юридическими обстоятельствами»⁴. То есть, по мысли ученого, «первичным должно являться фактическое состояние объекта, а не юридический акт государства, который фиксирует это состояние»⁵. В связи с этим критерием завершения строительства должна выступать «фактическая возможность эксплуатации объекта»⁶, причем в соответствии с его функциональным назначением. Как будет доказано ниже, данная возможность удостоверяется различными способами: все зависит от способа строительства.

Разрешительный порядок строительства введен в отношении зданий, сооружений, перечисленных в ч. 5 ст. 51 ГрК РФ, и предполагает выдачу уполномоченными органами власти следующих разрешений: на строительство здания, сооружения и на ввод их в эксплуатацию.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 16.

³ См.: Некрестьянов Д. С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства : дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 6–7 ; Валеев Р. А. Правовой режим объектов незавершенного строительства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Уфа, 2007. С. 7 ; Батуева Э. Ц. Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с объектом незавершенного строительства как недвижимым имуществом : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 8–9 ; Гасанов М. М. Правовой режим объектов незавершенного строительства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 6 ; Анисимов А. П., Чикильдина А. Ю. Градостроительный кодекс РФ: правовые новации : постатейный научно-практ. комментарий. М., 2009. С. 19.

⁴ Алексеев В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей : учеб. пособие для вузов. М., 2023. С. 165.

⁵ Алексеев В. А. Указ. соч. С. 165.

⁶ Алексеев В. А. Указ. соч. С. 165.

Анализ функций, которые призваны выполнять данные разрешения (см. ст. 51, 55 ГрК РФ), свидетельствует о том, что при рассматриваемом порядке строительства уполномоченные органы власти санкционируют как начало, так и завершение строительства. Так, начало строительства связывается с получением застройщиком разрешения на строительство, завершение строительства — с получением разрешения на ввод в эксплуатацию. Последнее призвано удостоверить факт завершения строительных работ в полном объеме и возникающую в связи с этим объективную возможность эксплуатации объекта в соответствии с его функциональным назначением. До получения такого разрешения возводимый объект капитального строительства необходимо квалифицировать как объект незавершенного строительства⁷, в отношении которого введен законодательный запрет на эксплуатацию⁸.

Уведомительный порядок строительства планируется ввести со 2 марта 2031 г., и он станет обязательным для объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов⁹. При этом, как следует из анализа норм градостроительного законодательства, данный порядок, вопреки своему названию, мало чем будет отличаться от разрешительного. Так, для строительства перечисленных объектов застройщику необходимо будет направлять в уполномоченные органы власти уведомления о планируемом строительстве и об окончании строительства, а в ответ получать, соответственно, уведомление о соответствии или несоответствии параметров планируемого строительства требованиям градостроительного, земельного и иного законодательства РФ и уведомление о соответствии или несоответствии возведенного объекта требованиям градостроительного законодательства. Без получения таких уведомлений застройщик не вправе будет начать

строительные работы, а строительство объекта не будет считаться завершенным.

Таким образом, при уведомительном порядке строительство объектов также будет санкционироваться уполномоченными органами власти. Причем момент начала строительства будет связываться с получением уведомления о соответствии параметров планируемого строительства требованиям градостроительного, земельного и иного законодательства РФ. Факт завершения строительства и возникающая в связи с этим возможность эксплуатации объекта в соответствии с функциональным назначением будут удостоверяться получением уведомления о соответствии возведенного объекта требованиям градостроительного законодательства.

Безусловно, предусмотренное законодателем со 2 марта 2031 г. правовое регулирование общественных отношений в рамках уведомительного порядка строительства не соответствует его названию и сути. В связи с этим необходимо внести изменения в ст. 51.1 ГрК РФ и закрепить обязанность застройщика по направлению в уполномоченные органы власти уведомлений о планируемом строительстве и об окончании строительства без получения соответствующих встречных уведомлений. Тогда начало строительства будет связано с моментом получения уполномоченным органом власти уведомления о планируемом строительстве, а завершение — с моментом получения этим же органом власти уведомления об окончании строительства.

В настоящее время для объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов, а также некоторых других объектов капитального строительства, перечисленных в ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, в порядке исключения введен упрощенный порядок строительства. Хотя изначально данный порядок устанавливался законодателем для сооружений вспомогатель-

⁷ Впрочем, не любой строящийся объект является объектом незавершенного строительства. В судебной практике общепризнан подход, согласно которому для появления объекта незавершенного строительства необходимо достижение степени готовности объекта до отметки фундамента, вследствие чего появляется такой признак недвижимости, как неразрывная связь с земельным участком (см.: п. 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8).

⁸ За нарушение такого запрета предусмотрена административная ответственность в виде административного штрафа по ч. 5 ст. 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (СЗ РФ. 2002. № 1 (ч. I). Ст. 1).

⁹ См.: ст. 51.1, ч. 16–21 ст. 55 ГрК РФ; ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

ного использования и некапитальных строений, сооружений.

Причины введения в отношении указанных объектов упрощенного порядка строительства различны и довольно часто обусловлены видом объекта и той функцией, которую он призван выполнять после его возведения. С учетом данного обстоятельства можно все объекты, перечисленные в ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, ст. 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», условно разделить на четыре группы: 1) посольства, консульства и представительства РФ за рубежом; 2) объекты, на которые распространяется действие законов «О дачной амнистии», «О гаражной амнистии» и «О жилищной амнистии»; 3) сооружения специального назначения; 4) сооружения вспомогательного использования и некапитальные строения, сооружения.

Строительство посольств, консульств и представительств РФ за рубежом осуществляется в соответствии с международными договорами и законодательством государства пребывания, а не в соответствии с градостроительным законодательством РФ, в частности гл. 6 ГрК РФ. По этой причине в отношении данных объектов и был установлен упрощенный порядок строительства.

К объектам, на которые распространяется действие законов «О дачной амнистии», «О гаражной амнистии» и «О жилищной амнистии», относятся жилые и садовые дома, возведенные на садовых земельных участках; гаражи, возведенные на земельных участках, предоставленных физическим лицам для целей, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности; объекты индивидуального жилищного строительства¹⁰; здания, сооружения, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, относящиеся к имуществу общего пользования и созданные до 30 декабря 2004 г.¹¹ Названия данных законов были предложены СМИ для

обозначения группы законов, предоставляющих физическим и юридическим лицам возможность оформить право собственности на возведенные ими объекты недвижимости в упрощенном порядке. Речь идет о таких законах, как ЗК РФ, ГрК РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Упрощенность заключается в том, что для государственной регистрации права собственности на перечисленные объекты не требуется предоставления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, разрешений на их строительство и ввод в эксплуатацию, а также уведомлений о планируемом строительстве и об окончании строительства (см. подробнее ч. 12, 22–27 ст. 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»). Иными словами, строительство данных объектов никак не санкционируется уполномоченными органами власти, соответственно, на законодательном уровне не определены моменты его начала и завершения. Поэтому анализируемые объекты следует признавать объектами завершенного строительства с появления фактической возможности их эксплуатации в соответствии с функциональным назначением. Способом, подтверждающим появление такой возможности, будет начало эксплуатации.

К сооружениям специального назначения относятся такие сооружения, как буровые скважины, предусмотренные подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством РФ о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр; сооружения, предназначенные для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно; антенные опоры (мачты и башни) высотой до 50 м, предназначенные для размещения средств связи; иные сооружения, предусмотренные ГрК РФ, нормативными

¹⁰ За исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 40).

¹¹ Осуществить государственную регистрацию прав на перечисленные объекты без предоставления разрешений на их строительство и ввод в эксплуатацию можно до 1 марта 2031 г. (ч. 10 ст. 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

правовыми актами Правительства РФ¹², законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности.

Перечисленные сооружения обладают специальным функциональным назначением, в силу чего их строительство регламентируется не нормами ГрК РФ, а иными специальными законами. Например, для строительства буровых скважин не требуется получения разрешения на их строительство, поскольку их строительство регламентируется Законом РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах». В соответствии со ст. 23.2 данного Закона строительство буровых скважин допускается при условии подготовки, согласования и утверждения проекта разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документации на выполнение работ, связанных с использованием участками недр¹³. Если говорить об объектах, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскала включительно, то их строительство регламентируется такими актами, как Федеральный закон от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»¹⁴, постановление Правительства РФ от 29.10.2010 № 870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления»¹⁵. В силу данных актов документальным подтверждением соответствия построенных сетей газораспределения и газопотребления требованиям, установленным техническими регламентами, является акт приемки, который подписывается членами приемочной комиссии. Иными словами, в рассматриваемом случае не разрешение на ввод в эксплуатацию, а акт приемки объ-

екта газораспределительной системы будет документом, подтверждающим завершение строительства, а также возможность его эксплуатации в соответствии с функциональным назначением¹⁶.

Таким образом, упрощенный порядок строительства для сооружений специального назначения введен не столько с целью «упрощения» их создания, а во избежание двойного санкционирования их строительства со стороны уполномоченных органов власти. Поэтому сооружения специального назначения являются объектами завершеного строительства либо с момента получения предусмотренных специальными законами документов, подтверждающих возможность их эксплуатации, либо, если получение таких документов не требуется, с момента начала их фактической эксплуатации.

Сооружения вспомогательного использования и некапитальные строения, сооружения являются технически простыми объектами, поэтому законодатель в отношении них и закрепил упрощенный порядок строительства. Соответственно, начало и окончание их строительства никак не регламентируются действующим законодательством¹⁷. В силу данного обстоятельства сооружения вспомогательного использования и некапитальные строения, сооружения необходимо признавать объектами завершеного строительства с момента начала их фактической эксплуатации.

В свою очередь, проведенное исследование способов строительства, предусмотренных градостроительным законодательством, позволяет констатировать, что законодатель крайне не последователен в их правовой регламентации. Единственный способ, который

¹² См., например: постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» // СЗ РФ. 2014. № 50. Ст. 7089; постановление Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории...» // СЗ РФ. 2020. № 47. Ст. 7520.

¹³ Буровые скважины возводятся на земельных участках, которые предоставляются для добычи полезных ископаемых. Пункт 4 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ исключает действие градостроительного регламента, соответственно, и градостроительного законодательства, в отношении таких участков. Их использование осуществляется только в соответствии с Законом РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» (СЗ РФ. 1995. № 10. Ст. 823).

¹⁴ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3588.

¹⁵ СЗ РФ. 2010. № 45. Ст. 5853.

¹⁶ См.: пп. «б» п. 4 постановления Правительства РФ от 12.10.2020 № 1661 «О лицензировании эксплуатации взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности» // СЗ РФ. 2020. № 42 (ч. III). Ст. 6626.

¹⁷ Если, конечно, речь не идет о сооружениях специального назначения.

получил однозначное правовое регулирование, — разрешительный. Уведомительный способ строительства представляет собой по сути разрешительный, а упрощенный — это способ-исключение, который устанавливается в отношении различных по уровню ответственности объектов капитального строительства, а также некапитальных строений, сооружений.

С другой стороны, проведенное исследование позволило доказать, что здания, сооружения с позиции градостроительного законодательства приобретают статус объектов завершенного строительства не с момента получения разрешения ввода в эксплуатацию, как это принято считать в юридической литературе, а с момента появления фактической возможности их эксплуатации в соответствии с функциональным назначением. Такая возможность может удостоверяться двумя способами: 1) получением разрешения на ввод в эксплуатацию или иного документа, предусмотренного действующим законодательством РФ; 2) началом фактической эксплуатации объекта.

Легализация самовольной постройки представляет собой исключительный способ образования таких объектов, как здания и сооружения. Данный способ образования можно использовать при строгом соблюдении определенных условий. В зависимости от них может меняться правовой режим самовольной постройки: она может рассматриваться либо как правонарушение, либо как недвижимая вещь, на которую можно приобрести права собственности в установленном порядке¹⁸.

Очевидно, что принципиальное отличие легализации как способа образования зданий, сооружений от их первичного образования заключается в том, что он применим лишь к самовольной постройке, которая является по сути результатом первичного образования,

при осуществлении которого были допущены нарушения норм градостроительного и иного законодательства. Легализация самовольной постройки предполагает либо устранение таких нарушений, либо констатацию соответствия образования установленным требованиям. И в том, и в другом случае в установленном порядке подтверждается возможность эксплуатации самовольной постройки в соответствии с функциональным назначением.

Отношения по легализации самовольной постройки регламентируются нормами различных отраслей законодательства: гражданского, градостроительного, административного, гражданско-процессуального и арбитражно-процессуального. Анализ данных норм позволяет выделить два способа (порядка) легализации самовольной постройки: 1) приведение ее в соответствие с установленными требованиями; 2) признание права собственности на самовольную постройку. Юридическое значение выделения данных способов заключается в том, что каждый способ предусматривает разные условия легализации самовольной постройки и по-разному определяет момент, с которого допускается эксплуатация самовольной постройки.

Приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями предполагает ее приведение в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом. При этом такое приведение, согласно ч. 10 ст. 55.32 ГрК РФ, осуществляется путем реконструкции в порядке, установленном главой 6 ГрК РФ. Решение о проведении реконструкции в соответствии с п. 3.1 ст. 222 ГК РФ может принимать суд или орган местного самоуправления¹⁹.

¹⁸ Неоднозначность правовых последствий возведения самовольной постройки признается многими учеными (см.: Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости : дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. С. 164–177 ; Грызыхина Е. А. Приобретение права собственности на вновь возведенный объект недвижимости по законодательству РФ : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2004. С. 6 ; Гумилевская О. В. Основания признания права собственности на самовольную постройку : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008. С. 9 ; Савина А. В. Правовой режим самовольной постройки : дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2010. С. 10, 11 ; Селиванов В. В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 8–9 ; Шишканов П. А. Самовольное строительство и его правовые последствия : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 3 ; Бетхер В. А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект) : дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2016. С. 8).

¹⁹ Последнее возможно в случаях, предусмотренных в пп. 2 п. 4 ст. 222 ГК РФ. Кроме этого, существуют случаи, когда орган местного самоуправления не вправе принимать решения о приведении самоволь-

Как можно заметить, приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями фактически означает осуществление ее принудительной реконструкции²⁰. Однако такая реконструкция как раз и позволяет устранить нарушения, которые были допущены при первичном образовании зданий, сооружений, а также осуществить надлежащее оформление необходимых документов в отношении таких объектов. Документом, подтверждающим факт устранения допущенных нарушений и возникающую в связи с этим объективную возможность эксплуатации реконструированного объекта, является разрешение на ввод его в эксплуатацию (см. ст. 55 ГрК РФ).

Признание права собственности на самовольную постройку допускается только в судебном порядке²¹. В процессе рассмотрения

дела о признании права собственности на самовольную постройку судом в том числе решается вопрос о возможности эксплуатации самовольной постройки. Исходя из анализа действующего законодательства и судебной практики, можно выделить следующие условия, которые должны быть соблюдены судом при удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку: наличие у лица права собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования в отношении земельного участка, на котором расположена постройка²²; наличие у лица, осуществившего постройку, права, допускающего строительство на соответствующем участке данного объекта; постройка на день обращения в суд соответствует установленным требованиям; сохране-

ной постройки в соответствии с установленными требованиями. См.: п. 7 ст. 18 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2021. № 15 (ч. I). Ст. 2446 ; ст. 22 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3302 ; п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2022. № 1 (ч. I). Ст. 47.

²⁰ Так, в одном из дел суд, придя к выводу о том, что возведение гаража с нарушением требований отступа от межевой границы не является существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, противопожарные и санитарные разрывы соблюдены, опасности для жизни и здоровья людей указанный объект не представляет, отказал в удовлетворении исковых требований о сносе гаража, одновременно возложив на ответчиков обязанность по устранению выявленных недостатков постройки путем переустройства ее конфигурации и установления по краю ската крыши снегозадерживающих заграждений (см.: Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014)).

²¹ Статья 222 ГК РФ закрепляет два возможных способа (порядка) признания права собственности на самовольную постройку: 1) судебный порядок; 2) иной порядок, установленный законом, который, исходя из буквального содержания данной нормы, должен быть «внесудебным». Данная оговорка законодателя послужила в юридической литературе поводом для вывода о том, что таким внесудебным порядком признания права собственности на самовольную постройку является упрощенный порядок строительства зданий, строений, сооружений, который установлен в отношении объектов, на которые распространяется действие Законов «О дачной амнистии», «О гаражной амнистии», «О жилищной амнистии» (см., например: *Савина А. В.* Указ. соч. С. 115–116). Недопустимо ставить знак равенства между признанием права собственности на самовольную постройку и упрощенным порядком строительства. Признание права собственности на самовольную постройку задумывалось государством прежде всего как специальный механизм исправления ошибок, допущенных при первичном образовании зданий, сооружений как объектов недвижимости. Кроме этого, объекты, в отношении которых установлен упрощенный порядок строительства, также могут подпадать под признаки самовольной постройки. Однако в отношении некоторых из них действующим законодательством предусмотрены исключения по возможности их признания самовольной постройкой, а также принятия решения об их сносе (см., например: п. 7 ст. 18 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ ; ст. 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» ; п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2021 № 478-ФЗ).

²² Суды допускают также признание права собственности на самовольную постройку за арендатором участка, но только если участок был предоставлен для строительства соответствующего объекта (см. подробнее п. 20 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014)).

ние постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан²³; лицо приняло все меры к легализации самовольной постройки (в частности, принимало меры к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию)²⁴. Перечисленные условия в совокупности позволяют суду констатировать факт отсутствия нарушений градостроительного и иного законодательства при первичном образовании зданий, сооружений и признать допустимым сохранение таких объектов, а также возможность их использования в соответствии с их функциональным назначением.

В свою очередь, проведенное в рамках статьи исследование позволяет сделать вывод о

том, что в действующем законодательстве установлены различные способы образования зданий, сооружений. Каждый способ закрепляет определенный порядок и условия образования зданий, сооружений. При строительстве и легализации самовольной постройки здания, сооружения считаются образованными с момента появления возможности их фактической эксплуатации в соответствии с функциональным назначением. Такая возможность может удостоверяться различными способами: получением разрешения на ввод в эксплуатацию или иного документа, предусмотренного действующим законодательством РФ; началом фактической эксплуатации здания, сооружения; решением суда в случае признания права собственности на самовольную постройку.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Алексеев В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей : учебник. М. : Юрайт, 2023. 601 с.

Анисимов А. П., Чикильдина А. Ю. Градостроительный кодекс РФ: правовые новации (постатейный научно-практический комментарий). М. : Библиотека Российской газеты, 2009. 190 с.

Батуева Э. Ц. Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с объектом незавершенного строительства как недвижимым имуществом : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 22 с.

Бетхер В. А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект) : дис. ... канд. юрид. наук. Омск, 2016. 280 с.

Валеев Р. А. Правовой режим объектов незавершенного строительства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Уфа, 2007. 26 с.

Гасанов М. М. Правовой режим объектов незавершенного строительства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. 22 с.

Грызыхина Е. А. Приобретение права собственности на вновь возведенный объект недвижимости по законодательству РФ : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2004. 22 с.

Гумилевская О. В. Основания признания права собственности на самовольную постройку : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008. 23 с.

Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости : дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. 432 с.

Некрестьянов Д. С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства : дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. 225 с.

Савина А. В. Правовой режим самовольной постройки : дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2010. 194 с.

²³ Соответствует ли объект требованиям законодательства, создает ли он угрозу жизни и здоровью граждан, как правило, решается на основании заключения судебной экспертизы (см.: п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6).

²⁴ См.: п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 ; п. 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022).

Селиванов В. В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. 25 с.

Шишканов П. А. Самовольное строительство и его правовые последствия : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. 216 с.

REFERENCES

Alekseev VA. Real estate law of the Russian Federation. The concept and types of immovable things. Moscow: Yurait Publ.; 2023. (In Russ.).

Anisimov AP, Chikildina AYU. The Urban Planning Code of the Russian Federation: legal innovations (article-by-article scientific and practical commentary). Moscow: Library of the Russian Newspaper; 2009. (In Russ.).

Batueva ETs. Civil law regulation of relations related to the object of unfinished construction as an immovable property. Author's Abstract. Cand. Sci. (Law) Diss. Moscow; 2010. (In Russ.).

Betkher VA. Unauthorized creation and (or) modification of objects of non-discrimination in the Russian Federation (civil law aspect). Cand. Sci. (Law) Diss. Omsk; 2016. (In Russ.).

Gryzhikhina EA. Acquisition of ownership of a newly erected real estate object according to the legislation of the Russian Federation. Author's Abstract. Cand. Sci. (Law) Diss. Tomsk; 2024. (In Russ.).

Gumilevskaya OV. Grounds for recognizing the right of ownership to a self-contained building. Author's Abstract. Cand. Sci. (Law) Diss. Krasnodar; 2008. (In Russ.).

Hasanov MM. The legal regime of objects of unfinished construction. Author's Abstract. Cand. Sci. (Law) Diss. Moscow; 2011. (In Russ.).

Kuzmina ID. The legal regime of buildings and structures as immovable objects. Dr. Sci. (Law) Diss. Tomsk; 2004. (In Russ.).

Nekrestyanov DS. Civil law regulation of turnover of objects of unfinished construction. Cand. Sci. (Law) Diss. St. Petersburg; 2005. (In Russ.).

Savina AV. The legal regime of unauthorized construction. Cand. Sci. (Law) Diss. Samara; 2010. (In Russ.).

Selivanov VV. The civil law regime of unauthorized construction and its normative consolidation. Author's Abstract. Cand. Sci. (Law) Diss. Moscow; 2012. (In Russ.).

Shishkanov PA. Unauthorized construction and its legal consequences. Cand. Sci. (Law) Diss. Moscow; 2012. (In Russ.).

Valeev RA. The legal regime of objects under construction. Author's Abstract. Cand. Sci. (Law) Diss. Ufa; 2007. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Имекова Мария Павловна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Национального исследовательского Томского государственного университета, доцент Томского государственного университета систем управления и радиоэлектроники
д. 36, Ленина пр., г. Томск 634050, Российская Федерация
Imekova_Maria@mail.ru

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Maria P. Imekova, Cand. Sci. (Law), Law, Associate Professor, Department of Civil Law, National Research Tomsk State University; Associate Professor, Tomsk State University of Control Systems and Radioelectronics, Tomsk, Russian Federation
Imekova_Maria@mail.ru

Материал поступил в редакцию 25 апреля 2024 г.

Статья получена после рецензирования 23 мая 2024 г.

Принята к печати 15 августа 2024 г.

Received 25.04.2024.

Revised 23.05.2024.

Accepted 15.08.2024.