

*Жуляева Ольга Геннадьевна
студентка 4 курса,
юридический факультет
Сибирский юридический университет,
Россия, г. Омск
e-mail: ggvv2264@gmail.com*

*Научный руководитель: Маланина Е.Н.,
старший преподаватель кафедры гражданского права
Сибирский юридический университет,
Россия, г. Омск*

СНОС САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ КАК САНКЦИЯ ЗА НЕПРАВОМЕРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

***Аннотация:** Статья посвящена последствиям самовольного строительства, предусмотренных п. 4 ст. 222 ГК РФ, в её современной редакции. Рассматриваются особенности установленных законодательством порядков сноса самовольной постройки: административный и судебный. Особое внимание уделяется вопросу допустимости административного порядка сноса самовольной постройки в сравнении с судебным порядком. Автор приходит к выводу о противоречии административного порядка сноса самовольной постройки российскому законодательству.*

***Ключевые слова:** самовольная постройка, административный снос самовольной постройки, органы местного самоуправления, недвижимость, защита права.*

*Zhulyaeva Olga Gennadievna
4th year student,
Faculty of Law
Siberian Law University,
Omsk, Russia*

*Scientific adviser: Malanina E. N.,
Senior Lecturer of the Department of Civil Law
Siberian Law University,
Omsk, Russia*

DEMOLITION OF UNAUTHORIZED BUILDINGS AS A SANCTION FOR ILLEGAL CONSTRUCTION

***Abstract:** The article is devoted to the consequences of unauthorized construction provided for in paragraph 4 of Article 222 of the Civil Code of the Russian*

Federation, in its modern version. The article considers the features of the procedures established by the legislation for the demolition of unauthorized buildings: administrative and judicial. Special attention is paid to the issue of the admissibility of the administrative procedure for the demolition of unauthorized buildings in comparison with the judicial procedure. The author comes to the conclusion that the administrative procedure for the demolition of an unauthorized building contradicts the Russian legislation.

Keywords: unauthorized construction, administrative demolition of unauthorized construction, local self-government bodies, real estate, protection of rights.

Институт самовольной постройки определен наличием специальных требований к строительной деятельности. Существование таковых требований предопределяет существование санкций за их нарушение, а объект, несоответствующий требованиям определяется как самовольная постройка.

В современном законодательстве институт самовольной постройки представлен в ст. 222 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Единичная норма института обладает двойственной природой правовых последствий. С одной стороны, ст. 222 ГК РФ устанавливает основание для приобретения права собственности, как и собственно то, что норма расположена в главе ГК РФ, предусматривающей основания приобретения права собственности. С другой же стороны, указание на необходимость сноса самовольной постройки является санкцией за осуществление строительства без необходимых на то разрешений и соблюдения иных требований.

Анализ ст. 222 ГК РФ в новой её редакции, с уже внесенными изменениями в 2018 году, позволяет выделить такие последствия самовольной постройки как приведение самовольной постройки в соответствие с требованиями законодательства, а также её снос лицом, возводившим такой объект или за его счет [1, с. 9]. При этом особое внимание в данном случае заслуживает вопрос порядка сноса самовольных построек. В практике существует два порядка: судебный и административный.

Административный порядок сноса самовольной постройки установлен п. 4 ст. 222 ГК РФ, согласно которому возможно принятие административного

решения о сносе постройки. Данный порядок имеет достаточное количество противоречий. Законодатель дает возможность органам местного самоуправления при обнаружении построек, противоречащих российскому законодательству, принять решение о сносе такой постройки. При этом срок сноса самовольной постройки может устанавливаться от трёх до двенадцати месяцев. Стоит отметить, что прежняя редакции рассматриваемой статьи не предусматривала установление минимального и максимального срока, в связи с чем, на практике возникают разногласия. До реформирования ст. 222 ГК РФ сроки устанавливались на региональном и местном уровне в зависимости от субъекта, и такие сроки могли составлять меньше трех месяцев. Так, например в г. Михайловка Волгоградской области такой срок предусматривал лишь один день на исполнение. Исходя из того, что федеральное законодательство имеет приоритет, то сроки, установленные на региональном и местном уровне, требуют своей корректировки.

Ещё одним вопросом административного порядка сноса самовольных построек является возможность обжалования соответствующих решений органов местного самоуправления в суде. Исходя из смысла нормы ст. 11 ГК РФ судебной защите подлежат только лишь права. А владельцы самовольных построек, не обладающие правом собственности на такой объект и соответственно не могут их защищать. Такие лица владеют постройкой, а как отмечается К.И. Скловским, владение является фактом, нежели правом [2, с. 29].

Также стоит разобраться в вопросе соотношения ст. 222 ГК РФ и норм Конституции РФ, а именно статьей 35. Данная норма посвящена охране частной собственности и устанавливает невозможность лишения своего имущества, за исключением случаев предусмотренных решением суда. Исходя из рассуждений выше, мы можем сделать вывод о том, что предметом спора о сносе самовольной постройки является владение таким объектом. Решение же о сносе против воли владельца является применением насилия в той или иной его форме по отношению к владельцу объекта, уничтожению его имущества. Вопрос о том является ли самовольная постройка имуществом рассматривался в Европейском

Суде по правам человека (далее – ЕСПЧ). Обращая внимание на то, что такие постройки относятся к недвижимости, суд пришел к выводу о том, что, несмотря на отсутствие государственной регистрации такого объекта, он признается имуществом [3, с. 56]. Определяя снос самовольной постройки без решения суда как применение насилия, мы говорим о противоречии такого порядка нормам российского законодательства.

Более того, как отмечается К.И. Скловским, признание за органами местного самоуправления административного порядка сноса будет конкурировать с правом на обращение в суд с иском о сносе. Данная конкуренция в публичных отношениях признается недопустимой.

Второй порядок, устанавливающий снос самовольной постройки – судебный. Суть данного порядка состоит в обращении заинтересованным лицом с требованием о сносе самовольной постройки в суд и впоследствии принятие решения судом удовлетворение требований или об отказе в их удовлетворении. Данный порядок имеет свои особенности и в первую очередь обязательным условием при рассмотрении споров, которые связаны с самовольным строительством, является исследование вопроса о наличии признаков самовольной постройки, предусмотренных ст. 222 ГК РФ [4, с. 53]. Данное условие является гарантией владельца объекта, подлежащего сносу, на законное решение суда.

Таким образом, проанализировав порядки сноса самовольных построек, предусмотренных законодательством, мы можем прийти к выводу о том, что административный порядок сноса выступает весьма противоречивым по отношению к российскому законодательству, в первую очередь к Конституции РФ. Исходя из этого, представляется необходимым исключить данный порядок как последствие самовольного строительства. Так, в действии останется только лишь судебный порядок сноса рассматриваемого объекта, который будет обеспечивать соответствующую закону санкцию за самовольное строительство.

Список литературы:

1. Петрищев В.С., Подмаркова А.С. Очередная реформа норм о самовольном строительстве: оценка новелл // Закон. 2019. № 2. С. 56-69/
2. Скловский К.И. О допустимости "административного сноса" самовольного строения // Закон. 2016. № 6. С. 28-34
3. Трифонова Т.Н.. Практика Европейского Суда по правам человека по рассмотрению дел о самовольных постройках // Судья. 2019. № 3. С. 55-60
4. Резников Е.В. Самовольная постройка: исследование законодательства и практики Верховного Суда Российской Федерации // Судья. 2020. № 7. С. 47-53