

*Пшеничная Оксана Олеговна
студентка магистратуры
Саратовская государственная юридическая академия
Россия, г. Саратов
e-mail: oksa2353@mail.ru*

К ВОПРОСУ О МЕСТЕ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

***Аннотация:** В настоящей статье рассматриваются особенности включения самовольной постройки в систему объектов гражданских прав. Обращается внимание на отсутствие в ст. 222 ГК РФ указания, что самовольной постройкой может считаться только недвижимое имущество. Исключение указанного положения в 2015 году не оказало существенного влияния на формирование судебной практики, так как уже имеющаяся судебная практика и разъяснения вышестоящих судов явно указывают на то, что нормы о самовольной постройке не применяются к объектам, которые не относятся к недвижимости. В результате автор приходит к выводу о том, что самовольная постройка, будучи результатом незаконных действий, остается материальным объектом с потенциальной возможностью легализации права собственности и получения официального статуса объекта гражданских прав.*

Ключевые слова: самовольная постройка, объекты гражданских прав, недвижимое имущество, судебная практика, право собственности.

*Pshenichnaya Oksana Olegovna
master student
Saratov State Law Academy
Russia, Saratov*

TO THE QUESTION OF THE PLACE OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION IN THE SYSTEM OF OBJECTS OF CIVIL RIGHTS

***Abstract:** This article discusses the specifics of including unauthorized construction in the system of objects of civil rights. Attention is drawn to the absence in Article 222 of the Civil Code of the Russian Federation of an indication that only real estate can be considered an unauthorized construction. The exclusion of this provision in 2015 did not have a significant impact on the formation of judicial practice, since existing judicial practice and explanations from higher courts clearly indicate that the rules on unauthorized construction do not apply to objects that do not relate to real estate. As a result, the author comes to the conclusion that an unauthorized building, being the result of illegal actions, remains a material object*

with the potential to legalize property rights and obtain the official status of an object of civil rights.

Key words: unauthorized construction, objects of civil rights, real estate, judicial practice, property rights.

Проблема определения объектов гражданских прав и правоотношений имеет долгую историю обсуждения в цивилистической науке. В самом деле, «до сих пор являются дискуссионными вопросы о соотношении категорий «объект прав» и «объект правоотношений»; что следует считать непосредственно объектом: материальные и духовные блага и права или действия, поведение субъектов?» [1, с. 103].

На уровне законодательства понятие «объект гражданских прав» не закреплено. Поэтому оно активно обсуждается в научной доктрине. Так, В.А. Лапач под объектами гражданских прав понимает «материальные и духовные блага, по поводу которых складываются общественные отношения как предмет гражданского права и устанавливаются правовые связи в ходе урегулирования данных отношений» [2, с. 71].

В гражданско-правовой теории существуют две основных концепции, касающиеся определения правовой сути и классификации объектов гражданских прав: монистическая и плюралистическая.

Сторонники монистического подхода полагают, что существует всего один объект гражданских прав. В то же время, некоторые специалисты признают объектом только материальные блага – вещи [3], в то время как другие включают сюда также поведение (действия) [4]. С точки зрения плюралистической теории, объекты правоотношений разнообразны [5].

Законодатель в статье 128 ГК РФ устанавливает перечень объектов гражданских прав, включающий: вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги; иное имущество, в том числе безналичные денежные средства; бездокументарные ценные бумаги; имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной

деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага [6].

Из толкования статьи 128 ГК РФ явно вытекает, что действующее российское законодательство придерживается плюралистического подхода, поскольку в законодательно установленный перечень объектов включены разные виды объектов.

Согласно ст. 222 ГК РФ перечень объектов, которые могут быть признаны судом самовольной постройкой, является исчерпывающим. К таковым могут относиться только здания, сооружения или другие строения.

Это означает, что суд может признать самовольной только ту постройку, которая относится к одной из законодательно закрепленных категорий, что исключает отнесение к самовольным иных видов объектов, не попадающим под приведенный перечень.

В соответствии с п. 5 Постановления Пленума ВС РФ от 12 декабря 2023 года № 44 положения ст. 222 ГК РФ не применяются к отношениям, связанным с созданием самовольно возведенных объектов, не отвечающих критериям недвижимого имущества [7].

Распространение правового статуса самовольной постройки тесно связано с вопросом о квалификации объекта как недвижимости.

В цивилистике существует мнение, что самовольная постройка должна считаться недвижимой вещью. Например, В.А. Алексеев утверждает, что «самовольная постройка должна быть признана недвижимым имуществом. Это новая недвижимая вещь – здание, сооружение или объект незавершенного строительства, созданный с нарушением законодательства в результате нового строительства или реконструкции» [8, с. 194-206].

Признавая самовольную постройку недвижимой вещью без достаточных обоснований, стоит отметить, что это, по сути, определяет: «во-первых, выбор способа защиты права со стороны управомоченного лица и особенности применения такого способа; во-вторых, не снимает вопрос о применении норм градостроительного законодательства и выполнении одного из условий

легализации самовольной постройки, так как получение разрешения на строительство сегодня требуется не для всех возводимых объектов» [9, с. 52].

На практике признать самовольной постройкой можно исключительно недвижимое имущество. В качестве примера можно привести ситуацию, когда городской орган земельного контроля требовал снести торговый комплекс, построенный без разрешения и частично на муниципальном участке.

Суды исследовали правовой статус объекта и пришли к выводу, что самовольной постройкой может быть признан только объект недвижимости. Экспертиза показала, что у торгового комплекса отсутствует заглубленный фундамент, его можно поэлементно разобрать и смонтировать, и он безопасен с точки зрения обрушения. Суды отнесли торговый центр к объектам некапитального строительства, которые по своему правовому статусу не являются объектами недвижимости. Суд также отметил, что отсутствие разрешения не является нарушением для временных построек. Нарушения собственников торгового комплекса предложено разрешать в гражданско-правовом порядке. Все три инстанции поддержали это решение, последнюю точку поставила кассационная инстанция [10].

Согласно п. 2 ст. 222 ГК РФ «лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки».

Верховный суд РФ в Обзоре судебной практики указывает, что по действующему законодательству юридически значимые действия можно совершать только в отношении существующего объекта гражданских прав. «В соответствии со ст. 128, 129, 222 ГК РФ самовольное строение не введено в гражданский оборот и не может участвовать в нем» [11].

Тем не менее, законодатель предоставляет возможность признания самовольного строительства объектом права: суд может признать право собственности на такое строительство, а в предусмотренных законом случаях, в установленном порядке, это может быть сделано за лицом, которому

принадлежит земельный участок, где возведено строение, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если у лица, построившего объект, имеются права на земельный участок, допускающие на нем строительство конкретного объекта;
- если на момент обращения в суд строение соответствует параметрам, указанным в документации по планировке территории, правилам землепользования и застройки или обязательным требованиям к параметрам строения, содержащимся в иных нормативных актах;
- если сохранение постройки не ущемляет права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, современный подход, разработанный в отечественной правовой системе, указывает на то, что правовой режим самовольного строительства может применяться только к недвижимости.

Самовольная постройка, как результат противозаконных действий, остается объектом материального мира, представляющим интерес для последующей возможной легализации права собственности и приобретения официального статуса объекта гражданских прав.

Список литературы:

1. Левушкин А.Н. Гражданско-правовой режим генов как объектов гражданских прав // *Lex russica*. 2019. № 6. С. 100-109.
2. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. 544 с.
3. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М.: Юридическое издательство НКЮ СССР, 1940. 192 с.
4. Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л.: Изд-во Ленинград. ун-та, 1949. 574 с.
5. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Вступ. ст. Е.А. Суханова. М.: Спарк, 1995. 879 с.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2024. № 33 (Часть I). Ст. 4933.

7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. янв. № 1.

8. Алексеев В.А. Право недвижимости. Понятие и виды недвижимых вещей. М.: Изд-во Юрайт, 2018. 411 с.

9. Белова Т.В. Правовой режим самовольной постройки в системе вещного права: монография / отв. ред. А.Н. Левушкин. М.: Юстицинформ, 2024. 278 с.

10. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08 августа 2022 г. по делу № А65-11883/2021 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

11. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017 (начало). март. № 3; 2017 (окончание). апр. № 4.