

УДК 351.853: 332.7

ОСОБЫЙ ПОРЯДОК ЛЕГАЛИЗАЦИИ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

*Токарева Д.Ф., студентка 3 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Провалова Е.В., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: *постройка, право, объект, недвижимость.*

В данной статье рассматривается Федеральный закон № 93-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и подробно изучается признание построек самовольными, признание прав на такие постройки и их снос.

За последние несколько лет судебная система РФ выработала значительное количество разъяснений, направленных на унификацию судебной практики о признании построек самовольными, о признании прав на такие постройки и сносе таких построек.

При этом, за рамками таких разъяснений остался вопрос правовой квалификации упрощенного порядка регистрации прав на объекты недвижимого имущества, широко известного как «дачная амнистия». Отсутствие соответствующей квалификации порождает неопределенность правоприменения: так, дачная амнистия может рассматриваться как самостоятельный способ легализации самовольной постройки, либо как особый (упрощенный) порядок регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, не препятствующий возможности дальнейшего признания постройки, право на которую зарегистрировано, самовольной.

В Послании Президента РФ Федеральному собранию в 2005 году Президент РФ указал, что одним из приоритетных направлений деятельности Федерального собрания РФ является помощь гражданам в легализации в упрощенном порядке принадлежащих им фактически объектов жилой недвижимости, а именно гаражей, жилья и т.п.

В рамках реализации поставленных Президентом РФ задач, был принят Федеральный закон от 30.06.2006г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», которым был предусмотрен специальный упрощенный порядок регистрации прав на объекты жилищного строительства, построенные на земельных участках, пред-

назначенных для индивидуального жилищного строительства, либо земельных участках в границах поселений, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства.

Вышеуказанный закон ввел в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» статью 25.3, в соответствии с частью, которой основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются:

– документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание.

– правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Таким образом, регистрация права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства может быть осуществлена при отсутствии у такого гражданина полного комплекта разрешительной документации на строительство такого объекта, в частности, разрешения на строительство.

При этом, в соответствии с п. 23 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – «Постановление») в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. Каких-либо исключений из данного правила Постановлением не предусмотрено.

Необходимо отметить, что в настоящее время, разрешение на строительство, фактически, является единственным документом, необходимым для строительства объекта индивидуального жилищного стро-

ительства. Так, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ экспертиза проектной документации не проводится в отношении проектной документации на строительство отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи. В соответствии с ч. 4. ст. 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 1 марта 2015 года не требовалось получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Таким образом, полагаем, что факт получения разрешения на строительство является единственным обстоятельством, которое может свидетельствовать о принятии собственником объекта индивидуального жилищного строительства, права на который были зарегистрированы в упрощенном порядке, мер к легализации самовольной постройки.

Следовательно, положения Постановления могут быть истолкованы таким образом, что регистрация права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства не будет препятствовать признанию такого объекта самовольной постройкой и дальнейшему сносу такого объекта.

Вместе с тем, полагаем, что подобное толкование будет противоречить цели внесения прощенного порядка регистрации прав в действующее законодательство РФ и задачам, поставленным Президентом РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Полагаем, что указанный выше порядок должен рассматриваться как специальный по отношению к общим правилам, установленным ст. 222 Гражданского кодекса РФ. Таким образом, с момента государствен-

ной регистрации права лица, осуществленной в порядке, предусмотренном ст. 25.1. Закона о регистрации, самовольная постройка должна считаться надлежаще легализованной.

При этом, в соответствии с абз. 2 п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этой связи, в случае, если легализованная постройка нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан, регистрация права на такую постройку, по нашему мнению, должно рассматриваться как злоупотребление правом, по смыслу ст. 10 Гражданского кодекса РФ, и, следовательно, факт такой государственной регистрации не будет препятствовать заявлению иска о сносе такой постройки.

В этом случае, принимая внимание презумпцию добросовестности участников гражданского оборота, предусмотренную п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса РФ, лицо, обратившееся с иском о сносе постройки должно доказать факт нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц либо факт создания постройкой угрозы жизни и здоровью граждан.

Библиографический список:

1. Федеральный закон от 30.06.2006г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».
2. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

A SPECIAL ORDER FOR THE LEGALIZATION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION

Tokareva D.F.

Key words: *construction, law, object, real estate.*

This article examines the Federal Law No. 93-FZ "On State Registration of Rights to Real Estate and Transactions with It" and examines in detail the recognition of buildings as unauthorized, recognition of the rights to such structures and their demolition.