

ИНСТИТУТ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

В данной статье, предлагаю обратить особое внимание на проблему самовольного строительства, которая в последнее время становится все более актуальной. Другими словами, сделать небольшой экскурс в историю, а также дальнейшие этапы становления этого гражданско-правового института и его развитие.

Ключевые слова: самовольная постройка, законодательство, история развития, правовой институт, суперфиций.

Выбор темы моего исследования был сделан не случайно, главным образом я опирался на проблемы логического построения гражданского законодательства в области приобретения права собственности. В ходе анализа 14 гл. ГК РФ я наткнулся на правовую коллизию относительно ст. 222 ГК РФ. Диспозиция статьи гласит, что самовольная постройка не является способом приобретения права собственности. Противоречие заключается в том, что указанная выше статья находится именно в 14 гл. ГК РФ. Подобный факт, безусловно, вызывает определенные сомнения относительно места, а также правового режима самовольных построек в области гражданского законодательства.

Для разрешения этого вопроса, необходимо обратиться к истории. Руководствуясь классическим римским принципом – *superficies solo cedit* (право собственности на строение принадлежит собственнику земельного участка или все построенное на земле следует ее судьбе), национальное законодательство Российского государства, начиная с 1832 г., закрепляет в своей правовой системе право полной собственности на землю, т. е. ее владелец имел право на все находящееся на ее поверхности [1, с. 125]. Таким образом, мы констатируем факт, что право на землю имеет приоритет перед постройкой [2, с. 343].

Данный принцип получил выражение в институте суперфиция и позволил оценивать постройку, осуществленную подобным способом, в качестве одного из вариантов приобретения права собственности – приращение имущества. Как мы знаем, застроение, также именуемое как *inaedificatio*, представляет собой один из видов слияния движимого и недвижимого имущества. Всего истории римского права были известны два выше упомянутых случая. Но лишь один соответствует самовольной постройке в ее современном понимании – «собственник материала застраивает чужое место».

В рассматриваемой нами ситуации, собственник земельного участка приобретает, по приращению, право собственности на возведенное здание. Подобная параллель относительно принадлежности к главной вещи прослеживается и в ныне действующем гражданском праве РФ. Однако, возвращаясь к вопросу о

* Николаев Базыр Николаевич – студент, кафедра гражданского права и процесса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, bazzunya@gmail.com.

приращении имущества, субсидиарно с вступлением в право собственности на сооруженную постройку у обладателя земельного участка появлялась обязанность возмещения стоимости использованного материала. Другими словами, лицо, создавшее побочную вещь, было вправе требовать вознаграждение. В случаях, когда поощрение владельца материала было невозможным, он управомочивался потребовать свою собственность обратно – снести строение.

Постепенно развиваясь институт самовольного строительства находит свое отражение во многих нормативных правовых актах различных стран. Но, несмотря на существенные изменения принцип права почвы сохранил свои силы и по сей день. Стоит отметить тот факт, что появилось множество возможностей диспозитивного регулирования, которые способствуют различного рода компенсациям для застройщика.

Вплоть до 1917 г. отечественное законодательство придерживалось аналогичной позиции, основным источником правовых норм данной области являлся Свод законов гражданских Российской империи. Так как общественные отношения претерпели существенные изменения ввиду событий 1917 г., появляется новое право, регулировавшее отношения по возведению построек на чужой земле. Речь идет о суперфицие, который представлял собой вещное, отчуждаемое, передаваемое по наследству право возведения строения на чужом городском участке и право пользования этим строением. В национальное законодательство суперфиций был введен Законом «О праве застройки» от 23.06.1912 г. в разделе, посвященном вещному праву. Легальной дефиниции самовольной постройки данный закон не давал, однако ст. 74 настоящего НПА предписывала застройщику соблюдать определенные нормы в сфере строительства, а также с соблюдением противопожарных и санитарных норм.

С развитием советского права установилась тенденция невозможности признания права собственности на самовольную постройку, так как в основе приобретения права собственности земли лежал принцип целевого предоставления и использования земельных участков.

И уже в 1927 г. институт права застройки был сильно изменен, ввиду нарушения классического принципа *simples superficies solo cedere*. Произошло это главным образом благодаря предоставлению земли жилищным кооперативам в бессрочное пользование и как следствие одновременным возникновением у них права собственности на возведенные постройки.

Уже в скором времени институт застройки уничтожается в силу изменения общественных отношений и тяжелого экономического положения страны в послевоенные годы.

Более подробно характеризует понятие и правовые последствия самовольной постройки Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. В соответствии со ст. 109 настоящего кодекса «самоволом» признавалось жилой дом или часть дома, построенные гражданином без установленного разрешения или без надлежаще утвержденного проекта, либо существенным отклонениями от проекта или с грубым нарушением основных строительных норм и правил. Таким образом, законодатель констатирует, что объектом самовольной постройки является исключи-

тельно жилое помещение. Возведение незаконных построек юридическими лицами выше упомянутый Гражданский кодекс не регулировал. Как следствие, до сих пор при рассмотрении споров подобных дел в суде многие юридические факты признаются сомнительными. Так, отсутствие первичных правоустанавливающих документов на землю под спорным объектом дает повод для признания объекта самовольной постройкой, с учетом современных норм и правил в области гражданского права.

В советский период закон не рассматривал самовольную постройку как объект гражданских прав и не устанавливал возможности признания права собственности, он однозначно признавал самовольное строительство как гражданское правонарушение.

В сложившейся на современном этапе юридической практике самовольное строительство обладает иной основой и содержанием, нежели во времена СССР. В подтверждение можно указать факт того, что в настоящее время в качестве самовольного застройщика выступают не только физические, но и юридические лица. В связи с этим считаю целесообразным отметить признаки самовольной постройки:

1. Земельный участок не отведен для строительства определенного объекта в установленном порядке.

2. У застройщика отсутствуют права собственности в отношении земельного участка.

3. Не получено разрешения на строительство, в установленном законом порядке.

4. Постройка осуществляется со значительными нарушениями градостроительных и санитарных норм и правил.

Продолжая размышления относительно развития этого института можно сказать, что ст. 222 ГК РФ устанавливает определенный перечень объектов, таковыми признаются – здание, сооружение или другое строение. Обращаясь к истории развития гражданского законодательства, вспомним, что ранее, в рамках ГК РСФСР 1964 г., единственным объектом являлся жилой дом. Под определением жилой дом понимается жилое строение, отвечающее установленным законом требованиям, и которое пригодно для постоянного проживания.

ГК РФ в ныне действующей редакции расширяет круг объектов самовольного строительства. Происходит признание самовольной постройкой не только жилых объектов, но и объектов, имеющих производственное значение. Подобная правовая норма ликвидирует пробелы советского законодательства. Помимо всего прочего, норма ст. 222 говорит нам о том, что перечень объектов недвижимости, которую возможно классифицировать по данной статье является открытым. Именно этот фактор, благодаря возможности расширительного толкования нормы права вызывает множество споров в правоприменительной практике.

Таким образом, мы определяем объект самовольного строительства весьма неоднообразно в силу возможности как ограничительного, так и расширительного толкования положений ст. 222 ГК РФ. При ограничительном толковании к объектам самовольного строительства относят:

- здание, не отвечающее условиям и требованиям, предъявляемым к жилью, но может служить для проживания;

- строения и сооружения, непригодные для проживания;
- иная недвижимость.

При расширительном толковании круг объектов может быть значительно расширен.

Проблема самовольного строительства для Российского государства не является новинкой, так как существовала на протяжении всей истории его становления [3; 4]. Однако следует признать, что самовольное строительство в современном его понимании закрепились еще во времена Российской империи и нашло отражение в Своде гражданских законов Российской империи. Именно в силу менталитета русского человека возникает проблема управления земельными ресурсами со стороны государства. Так как на протяжении веков население России пользовалось необъятными земельными участками нашей родины, грубо говоря, по своему усмотрению, но с моментом начала формирования, а точнее более четкого развития государственного аппарата, возникает определенная проблема в сфере земельного и гражданского законодательства.

Также такая проблематика актуальна на территории современной России, в связи с различным взглядом на субъектов самовольной постройки в Российской Федерации и в СССР. Так, если ранее субъектом считались исключительно физические лица, то в наши дни среди таких лиц, упоминаются и юридические. Вот почему в судебной практике постсоветского периода все чаще встречаются дела о ненадлежащем предоставлении земельных участков собственникам, в чьем пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, в период советской государственности.

В заключении хочу сказать о том, что, на мой взгляд, необходимо развивать институт самовольного строительства. Действительно, он требует существенных доработок, в силу многих обстоятельств. С одной стороны, сам факт осуществления самовольной постройки является правонарушением, так как такой постройкой значится здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. То есть возведение такой постройки всегда производится с нарушением определенных правил общежития. С другой стороны, законодатель предусматривает самовольную постройку как способ приобретения права собственности. В целом, по мнению многих цивилистов, институт самовольного строительства имеет право на существование. Того же мнения надо полагать придерживается и законодатель, закрепляя самовольную постройку в гл. 14 ГК РФ. Вопрос заключается лишь в определении правового режима, проблематика которого напрямую связана с недостаточным развитием этого института.

Список использованной литературы

1. Новицкий И. Б. Римское частное право : учебник / И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский. – М. : Юриспруденция, 1999. – 509 с.

2. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. – 5-е изд., перераб. – М. : Статут, 2010. – 893 с.

3. Суходолов А. П. Проблемы противодействия преступности в сфере цифровой экономики / А. П. Суходолов, Л. А. Колпакова, Б. А. Спасенников // Всероссийский криминологический журнал. – 2017. – Т. 11, № 2. – С. 258–267.

4. Демчик Е. В. Первые коммуны на Алтае (1917–1927 гг.): хозяйственная деятельность и помощь государства / Е. В. Демчик, А. Е. Савицкая // Историко-экономические исследования. – 2018. – Т. 19, № 2. – С. 198–221. – DOI: 10.17150/2308-2588.2018.19(2).198-221.