

УДК 347

ГОРЯЧЕВА Елена Васильевна,
кандидат юридических наук, доцент
г. Караганда, Казахстан
gevhome@yandex.ru

GORYACHEVA Elena Vasilevna
candidate of legal science, associate professor,
Karaganda city, Kazakhstan
gevhome@yandex.ru

**ПРАВО НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ:
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИИ И
КАЗАХСТАНА**

**RIGHT ON UNAUTHORIZED CONSTRUCTION:
A COMPARATIVE ANALYSIS OF THE
LEGISLATION OF RUSSIA AND
KAZAKHSTAN**

В данной статье автор проводит сравнительный анализ норм права законодательства России и Казахстана, регулирующих право на самовольную постройку. Рассматривается разница в определении «самовольная постройка» по законодательству России и Республики Казахстан, а также указаны условия признания права собственности на самовольную постройку.

In this article, the author conducts a comparative analysis of the norms of the legislation of Russia and Kazakhstan, regulating the unauthorized construction. Discusses the differences in the definition of "unauthorized construction" according to the legislation of the Russian Federation and the Republic of Kazakhstan, and also the conditions for recognition of ownership of the unauthorized construction.

Ключевые слова: самовольная постройка, сравнительный анализ, право, Россия, Республика Казахстан.

Keywords: unauthorised building, comparative analysis, right, Russia, the Republic of Kazakhstan.

Строительство жилого дома (части дома) является одним из самостоятельных оснований возникновения права собственности на жилое помещение. Право собственности на строящиеся здания, сооружения, иные имущественные комплексы, а также иное вновь созданное недвижимое имущество возникает с момента завершения строительства.

Гражданское законодательство регулирует правовые последствия самовольного строительства. Так, согласно п.1 ст.244 ГК РК самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законодательством, а также созданное без получения на это необходимых разрешений.

Исходя из буквального толкования приведенной нормы ГК РК, следует уточнить, что самовольной постройкой считаются:

во-первых, строения, возведенные на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законодательством, то есть на земельном участке, не принадлежащем лицу, осуществившем их;

во-вторых, строения возведены на отведенном в соответствии с законом для этих целей земельном участке, но без предварительного получения разрешительных документов на их постройку.

В определении самовольной постройки в ст.222 ГК РФ присутствует еще один признак самовольной постройки – она должна быть создана с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Актуальность проблем, связанных с понятием самовольной постройки, подчеркивается вниманием к ним со стороны, как ученых, так и судебной практики. Например, определенную трудность вызывает вопрос о том, в какой момент результат строительной деятельности человека можно назвать постройкой.

Говоря о признании права на самовольную постройку, прежде всего, необходимо с теоретической точки зрения определить, к какой категории объектов гражданских правоотношений самовольная постройка относится. В контексте данного вопроса можно дать двоякое толкование норм ст.244 ГК РК. С одной стороны, какие-либо сделки с самовольной постройкой невозможны. Из этого следует, что она вообще не является оборотоспособным объектом. С другой стороны, определенными характеристиками объекта гражданских правоотношений самовольная постройка обладает.

В этой связи С.В. Потапенко рассматривает вопрос о том, будет ли являться постройкой незавершенный строительный объект или котлован? Исходя из положений ст.130 ГК РФ, где указано, что объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу, автор дает отрицательный ответ на вопрос о возможности признания в качестве самовольной постройки котлована, так как самовольная постройка – всегда объект недвижимости, который появляется не ранее закладки фундамента [1, с. 172].

Необходимо отметить, что присутствует разница в определении самовольной постройки в законодательстве РК и РФ, состоящая в том, что под самовольной постройкой (в том числе незавершенным строительством) в контексте ст.222 ГК РФ понимается всегда объект недвижимости, а в Казахстане на объекты незавершенного строительства не устанавливается правовой режим недвижимости. Поэтому признание права на самовольную постройку в РК как объект недвижимости осуществляется только после завершения строительства.

Кроме того, в ст.222 ГК РФ нарушение, квалифицируемое как самовольное строительство, состоит не только в нарушении норм земельного законодательства, регулирующих предоставление земельных участков под строительство, либо созданное без получения на это необходимых разрешений, но и произведенное с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Самовольная постройка представляет определенную хозяйственную ценность. В качестве ответчика будет выступать лицо, в наибольшей степени заинтересованное в существовании постройки. Обычно таким лицом является застройщик, то есть тот, кто своими силами или с помощью подрядчика осуществляет строительство. Для выявления застройщика может быть использован критерий, содержащийся в нормах ст.244 ГК РК, то есть данное лицо осуществило постройку. В случае выполнения строительных работ подрядчиком, застройщиком выступает заказчик по договору подряда, поскольку строительство выполняется в его интересах.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Исключением из этого правила являются случаи, когда:

а) право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под размещение возведенной постройки;

б) в исключительных случаях, с учетом социально-экономической целесообразности, самовольная постройка может быть передана в коммунальную собственность с возмещением расходов на постройку в размере, определенном судом.

Далее возникает другой вопрос: кто имеет право легализовать самовольную постройку?

В силу п.3 ст.244 ГК право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, осуществившим постройку – соответственно, другие лица это сделать не могут. Обосновывается этот вывод тем, что самовольная постройка не есть объект гражданских правоотношений, следовательно, какие-либо правовые действия с ней возможны строго в рамках, установленных законодательно.

Учитывая, что самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим наследодателю на законных основаниях, она не может быть включена в наследственную массу. Вместе с тем представляется, что наследники, получившие в порядке наследования право собственности на земельный участок, на котором осуществлена постройка, вправе требовать признания за ними права собственности на самовольную постройку.

При этом анализ судебной практики по делам о признании права собственности на самовольные строения свидетельствует о том, что суды отказывают в иске наследнику лица, осуществившего постройку по причине того, что данный иск может подавать только застройщик.

Так, Кашура обратился в суд № 2 им. Казыбек би г. Караганды с иском о признании права собственности на самовольное строение. Из содержания искового заявления и материалов дела усматривается, что дом построен в 1979 г. его отцом, право собственности на него ни за кем не зарегистрировано, истец там продолжает жить, родители умерли. Единственным документом, имеющимся у истца, является технический паспорт с описанием строений.

Определением суда № 2 им. Казыбек би г. Караганды исковое заявление Кашура оставлено без рассмотрения ввиду несоблюдения им досудебного порядка разрешения спора со ссылкой на то, что согласно ст. 244 ч. 3 ГК право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном законом порядке предоставлен этому лицу под размещение возведенной постройки [2, с. 118].

Однако обязательным условием иска о признании права собственности на самовольную постройку наследников является наличие права на земельный участок.

Если же самовольные строения возведены лицом на земельном участке, находящемся в законном пользовании другого лица, то право собственности на данную самовольную постройку может быть признано судом за лицом, которому принадлежит на законных основаниях земельный участок.

При этом признание права собственности на самовольную постройку непосредственно связано с правом пользования земельным участком, на котором такая постройка находится. Следовательно, судебный акт о признании права собственности на самовольную постройку влечет изменение прав и обязанностей законного пользователя указанным земельным участком. Разрешение вопроса о праве собственности на самовольную постройку без участия законного пользователя земельным участком нарушает права этого лица.

Лицу, осуществившему такую самовольную постройку, в суде могут быть возмещены все произведенные им расходы по строительству. Однако такое возмещение может производиться только при поступлении встречного или отдельного иска от лица, осуществившего самовольную постройку. Размеры таких расходов определяются исходя из представленных совершившим самовольную постройку документов, а при их отсутствии – по существующим на момент рассмотрения спора расценкам и тарифам.

В этой части возникают вопросы, каким образом определять размер этих расходов:

- исходя из фактически произведенных в период строительства затрат, при этом если отсутствуют доказательства, то на основании заключения об оценке по ценам периода строительства;

- по ценам в момент рассмотрения спора, то есть на основании заключения об оценке самовольной постройки на данный момент с учетом стоимости работ;

- по рыночной стоимости постройки, включая стоимость работ;

- исходя только из стоимости строительных материалов.

Для правильного разрешения данного вопроса следует помнить, что оплата рыночной стоимости жилища законом предусмотрена в случае его сноса в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, то есть когда лицо лишается права собственности на свое законное жилище и вместо него получает практически в принудительном порядке его компенсацию.

В случае же самовольной постройки следует исходить из того, что лицо, самовольно построившее жилище, действовало неправомочно. Следовательно, оплата рыночной стоимости постройки или ее стоимости в момент рассмотрения спора необоснованна. Будет законно и справедливо взыскивать в таких случаях фактические расходы, включая стоимость строительных материалов и работ, в момент строительства самовольной постройки.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за осуществившими их лицами, если это повлечет нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан. Например, в случае, когда самовольной постройкой нарушаются права лиц, чей земельный участок и расположенные на нем строения находятся по соседству.

П.3 ст.244 ГК допускает признание права собственности на самовольно возведенную постройку за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под размещение возведенной постройки.

Следовательно, суд вправе сделать запрос в соответствующий исполнительный орган о том, будет ли предоставлен земельный участок истцу под самовольную постройку. В практике имел место следующий вариант развития ситуации, когда суду необходимо было исследовать вопрос, о том будет ли земельный участок предоставлен истцу.

Решением Алматинского районного суда г. Астаны удовлетворен иск Райкулова к ГУ «Управление земельных отношений г. Астаны» о признании права собственности на самовольную постройку. Земельный участок, на котором осуществлена постройка, не принадлежал Райкову, но он представил в суд письмо ГУ «Отдел земельных отношений г. Астаны» о том, что земельный участок под самовольной постройкой будет предоставлен Райкулову, если будет узаконено право собственности на самовольное строение.

Постановлением коллегии по гражданским делам суда г. Астаны данное решение отменено и в иске отказано по мотиву того, что предоставление земельных участков в собственность или землепользование осуществляется местными исполнительными органами, а не уполномоченным органом, то есть письмо о том, что земельный участок будет предоставлен истцу, должен был направить в суд не ГУ «Отдел земельных отношений», а акимат г. Астаны [2].

При толковании понятия «самовольная постройка» необходимо исходить из того значения, которое вкладывается в это понятие законом или судебной практикой. Следует отметить,

что, исходя из буквального толкования указанной выше нормы закона, необходимо иметь в виду, что речь идет о предоставлении земельного участка в будущем («при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу»), где слово «будет» предполагает совершение данного действия в будущем. Законодатель предусмотрел это с той целью, чтобы ускорить решение данного вопроса, поскольку процедура предоставления земельного участка, как правило, занимает много времени. При наличии согласия акимата на предоставление земельного участка суд должен это обстоятельство принять во внимание в совокупности с другими требованиями закона, в частности соответствии самовольной постройки СНиПам.

Так, если, исследовав все обстоятельства спора, суд придет к выводу, что сохранение постройки не влечет нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, соответствует СНиПу, то согласие акимата на предоставление земельного участка в будущем явится одним из оснований для удовлетворения иска.

Следовательно, решение об удовлетворении иска о признании права собственности за лицом, осуществившим ее, можно выносить в случаях, когда акимат даст на руки истцу либо направит в суд сообщения о том, что земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, будет предоставлен лицу.

В действующем законодательстве России такой нормы нет. Абзац 1 п.3 ст.222 ГК РФ (в ред. от 27.07.2006) содержал положение, согласно которому право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку. Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» абз. 1 п.3 ст.222 ГК РФ признан утратившим силу. Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ вступил в силу с 1 сентября 2006 г. [3].

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагается предусмотреть возможность признания права на самовольную постройку, на возведение которой не были оформлены, в том числе по вине уполномоченных органов, необходимые административные разрешения, если она возведена на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и отведенном под градостроительство в установленном порядке [4].

Признание права собственности осуществляется судом. В соответствии с подп.3 ст.7 ГК РК, гражданские права и обязанности возникают из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности. Однако момент возникновения права собственности на самовольную постройку необходимо рассматривать во взаимосвязи и с другими нормами ГК РК (ст.236 ГК РК), а также положений Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество». Предлагаем в гражданском законодательстве обеих допустить возможность отнесения постройки к категории недвижимого имущества только с момента завершения строительства и его ввода в эксплуатацию.

Таким образом, условиями признания права собственности на самовольную постройку являются:

- постройка должна иметь признаки недвижимого имущества;
- налицо должны быть признаки самовольности (создание на земельном участке, не отведенном для этих целей; создание без получения необходимых разрешений; с существенным нарушением градостроительных норм и правил);
- постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц;
- постройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан;
- истец является субъектом права собственности на земельный участок либо обладает им на ином законном основании;
- застройка производилась истцом и (или) по поручению истца, но за его счет;
- постройка не имеет собственника;
- постройка индивидуально определена.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: науч.-практич. пособие по применению гражданского законодательства /А.В. Зарубин и др.; под общ. ред. В.Н. Соловьева; науч.ред. С.В. Потопенко. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2012. – С. 172.
2. *Алимбеков М.Т., Утешева К.Ж., Абдиев Ж.Н., Абдрасулов Е.Б., Горячева Е.В.* Споры о праве собственности

- на недвижимое имущество (жилое помещение): практическое пособие. – Астана, 2009. – 264 с.
3. Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества (в ред. от 01.07.2011) //СЗ РФ. 2006. №27. Ст.2881; 2008. №20. Ст.2251; 2009. №29. Ст.3611; №52 (ч.1). Ст.6410; 2011. № 27. Ст.3880.
 4. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 года.

REFERENCES

1. Civil remedies the rights of property: scien.-the practical, resource manual to support application of the civil law. Zarubin A.V. and others; edited by Solovyov V.N., scient.ed. Potapenko S.V. 2nd ed. revised and enlarged. Moscow: Yurayt. 2012. P. 172.
2. Alimbekov M.T., Utesheva K.J., Abdiyev J.N., Abdurasulov E.B., Goryacheva E.V. Disputes about the ownership of real estate (housing): a practical guide. Astana, 2009. 264 p.
3. Federal law dated 30.06.2006 No. 93-FZ "On amendments to some legislative acts of the Russian Federation on the issue of registration in a simplified manner the rights of citizens to private immovable property (as amended from 01.07.2011). SZ the Russian Federation. 2006. No. 27. Article 2881. 2008. No. 20. Article 2251. 2009. No. 29. Article 3611. No. 52 (part 1). Article 6410. 2011. No. 27. Article 3880.
4. The concept of development of civil legislation of the Russian Federation: approved by decision of the Council under the Russian Federation President on codification and improvement of civil legislation of October 7. 2009.

Информация об авторе

Goryacheva Elena Vasilevna, candidate of legal science, associate professor, director of Center for International Programs and Projects of Karaganda Economic University, Karaganda city, Kazakhstan
gevhome@yandex.ru

Получена: 25.11.2014

Information about the author

Goryacheva Elena Vasilevna, candidate of legal science, associate professor, director of Center for International Programs and Projects of Karaganda Economic University, Karaganda city, Kazakhstan
gevhome@yandex.ru

Received: 25.11.2014