

ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ КВАЛИФИКАЦИИ ПОСТРОЙКИ В КАЧЕСТВЕ САМОВОЛЬНОЙ

В контексте вопроса о квалификации постройки в качестве самовольной обращается внимание на законодательное определение самовольной постройки через перечисление ее признаков как объекта, в том числе в связи с чем критически оценивается помещение норм о самовольной постройке в гл. 14 ГК РФ «Приобретение права собственности». В части правоприменения освещается дискуссионный на практике вопрос о возможности квалификации постройки как самовольной в случае признания после ее возведения недействительным договора купли-продажи или аренды земельного участка, на котором она возведена, либо соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по такому договору аренды, включая вопрос о сроках заявления требования о признании постройки самовольной. Особый акцент делается на необходимости учета при квалификации постройки в качестве самовольной фактора экономической целесообразности – предпочтительного принятия решения не о сносе, а о сохранении той постройки, которая формально соответствует критериям «самовольной», но, не создавая угрозы жизни и здоровью граждан, может быть использована в хозяйственных целях.

Ключевые слова: самовольная постройка; приобретение права собственности; юридический факт; объекты гражданских прав; снос самовольной постройки; сохранение самовольной постройки; добросовестность; исковая давность; экономическая целесообразность.

Yu. V. Vinichenko

CERTAIN ASPECTS OF QUALIFICATION OF CONSTRUCTION AS UNAUTHORIZED

In the context of the issue of classifying a building as unauthorized, attention is drawn to the legislative definition of an unauthorized building

by listing its attributes as an object, including in connection with which the inclusion of the provisions on unauthorized building in Chapter 14 of the Civil Code of the Russian Federation «Acquisition of Ownership» is critically assessed. In terms of law enforcement, the article highlights the controversial issue in practice of the possibility of classifying a building as unauthorized in the event that, after its construction, the purchase and sale or lease agreement for the land on which it was erected, or the agreement on the transfer of the rights and obligations of the lessee under such a lease agreement, is recognized as invalid, including the issue of the time limits for filing a claim for recognition of the building as unauthorized. Particular emphasis is placed on the need to take into account the economic feasibility factor when classifying a building as unauthorized - the preferred decision not to demolish, but to preserve the building that formally meets the criteria of «unauthorized», but, without posing a threat to the life and health of citizens, can be used for economic purposes.

Keywords: unauthorized building; acquisition of ownership; legal fact; objects of civil rights; demolition of unauthorized construction; preservation of unauthorized construction; good faith; statute of limitations; economic feasibility.

1. В соответствии с нормой абз. 1 п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольная постройка – это «здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки».

Приведенное легальное определение содержит указание на признаки самовольной постройки как строения, суть, *объекта* гражданских прав. Между тем отечественный законодатель поместил нормы о самовольной постройке в гл. 14 ГК РФ «Приобретение права собственности», что представляется

абсурдным как по причине того, что самовольное возведение строений является изначально негативным социальным феноменом (а потому одним из «рядовых» оснований приобретения права собственности признавать не должно), так и ввиду содержания п. 2 ст. 222 ГК РФ, в котором указано, что «лицо, осуществившее самовольную постройку, *не приобретает на нее право собственности*. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается. Самовольная постройка *подлежит сносу* или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом...». Иными словами, если по общему правилу самовольное возведение объектов недвижимости не влечет приобретения права собственности на такие постройки, и они подлежат сносу, то признание самовольной постройки (причем определяемой не через категорию действия – вида юридических фактов – как это имеет место применительно к иным основаниям приобретения права собственности¹, а исходя из положений п. 1 ст. 222 ГК РФ, «самовольная постройка» – это именно некий объект²) основанием приобретения права собственности видится не вполне логичным, а потому заслуживающим критической оценки.

Впрочем, данное замечание относится к вопросу о законодательной технике и так или иначе самовольное возведение здания, сооружения или иного строения влечет правовые последствия, установленные российским законодательством, при условии, что соответствующая постройка квалифицирована в качестве самовольной. Относительно недавнее принятие Пленумом Верховного Суда Российской Федерации постановления «О некоторых во-

¹ В частности, в ст. 218 ГК РФ в качестве оснований приобретения права собственности указано на такие действия, как: «изготовление или создание» (новой вещи), «переработка», «сделка», «внесение паевого взноса» и др.

² В связи с чем более логичным при таком определении самовольной постройки, как представляется, было бы включение этих нормативных положений в раздел об объектах гражданских прав, в частности, в гл. 6.1. ГК РФ «Недвижимые вещи».

просах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (постановление от 12.12.2023 г. № 44¹, далее – постановление Пленума ВС РФ № 44) свидетельствует об имеющихся сложностях признания постройки самовольной.

2. Одним из дискуссионных на практике является вопрос о возможности квалификации постройки в качестве самовольной в случае признания после ее возведения недействительным договора купли-продажи или аренды земельного участка, на котором она возведена, либо соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по такому договору аренды.

2.1. Речь идет о постройках, признаком «самовольности» которых является факт их возведения или создания на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке. Согласно разъяснениям, изложенным в п. 16 постановления Пленума ВС РФ № 44, постройка считается возведенной (созданной) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, в частности, если этот объект полностью или частично располагается на земельном участке, не принадлежащем лицу, осуществившему ее возведение (создание), на праве, допускающем строительство на нем данного объекта. В свою очередь, права на земельный участок (в том числе право собственности, аренды, безвозмездного пользования земельным участком и право ограниченного пользования чужим земельным участком), как правило, сопровождаемые внесением в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих записей о них², возникают по основаниям, установленным граждан-

¹ Бюллетень Верховного Суда РФ. 2024. № 1. В соответствии с п. 48 данного постановления признаны не подлежащими применению пункты 22–31 «Споры, связанные с самовольной постройкой» постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22.

² При этом в российском праве запись в реестре сама по себе не является порождающим фактом. Да, в соответствии с п. 2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Однако согласно п. 6 данной статьи зарегистрированное право может быть оспорено в судебном порядке и лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

ским и земельным законодательством; в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, такие права возникают на основании соответствующих договоров, соглашений, вступивших в законную силу судебных актов либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления (ст. ст. 218, 274, 454, 614 и 689 ГК РФ, ст. ст. 25, 39.1 и 39.23 ЗК РФ). Так вот, на практике нередко имеют место ситуации, когда юридические акты, послужившие основанием возникновения указанных прав на земельные участки (например, договор купли-продажи или аренды земельного участка либо соглашение о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды), признаются недействительными после возведения на этих земельных участках зданий, сооружений или иных строений. Ссылаясь на отсутствие в связи с этим у застройщика прав на земельный участок, истцы – первоначальные или действующие собственники участков – обращаются в суды с исками о сносе возведенных на них объектов¹.

2.2. В правоприменительной практике к решению указанного вопроса сформировалось два подхода.

В соответствии с первым из них² постройка, возведенная на земельном участке, договор купли-продажи или аренды которого либо соглашение о передаче прав и обязанностей арендатора, в отношении которого после ее возведения признан недействительным, во всех случаях является самовольной. Сторонники данной

¹ При этом на момент обращения в суд спорные объекты могут находиться в собственности как самого первоначального приобретателя земельного участка, являвшегося застройщиком, так и могут быть отчуждены им вместе с этим земельным участком иным лицам – последующим приобретателям участка, а само возведение таких объектов могло быть произведено и последующими приобретателями земельного участка – собственниками или новыми арендаторами (в том числе после его отчуждения или распоряжения правами на него по нескольким сделкам).

² См., например, постановления: Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.05.2023 г. по делу № А56-30457/2022, Арбитражного суда Московского округа от 26.04.2022 г. по делу № А40-251765/2020 и от 22.04.2024 г. по делу № А40-251779/2020, Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.08.2019 г. по делу № А15-1914/2018, Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.04.2019 г. по делу № А74-521/2017, Третьего арбитражного апелляционного суда от 02.10.2017 г. по делу № А74-5223/2017.

позиции исходят из того, что в силу нормы п. 1 ст. 167 ГК РФ недействительность первоначальной сделки в отношении земельного участка и, как следствие, всех возможных последующих сделок влечет отсутствие как у лица, осуществившего возведение постройки, так и у иных лиц (в случае ее последующего отчуждения) каких-либо прав на земельный участок, что и позволяет квалифицировать постройку в качестве самовольной.

В соответствии со вторым подходом¹ признание недействительным договора купли-продажи или аренды земельного участка либо соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды не является безусловным основанием для квалификации построенного до момента такого признания на этом земельном участке объекта в качестве самовольной постройки. Сторонники данного подхода исходят из необходимости учета при решении указанного вопроса субъективной добросовестности лица, которое возвело постройку или приобрело ее вместе с этим земельным участком, т. е. его осведомленность в момент возведения либо (последующего) приобретения земельного участка с постройкой о наличии оснований недействительности договора или соглашения о передаче прав и обязанностей на земельный участок под ней: если указанное лицо не знало и не должно было знать о наличии соответствующих нарушений при заключении договора или соглашения в отношении земельного участка, то оснований для признания постройки самовольной нет; если лицо знало или должно было знать о наличии таких нарушений, возведенную или приобретенную им постройку надлежит признать самовольной. В качестве нормативного основания такого решения указывается на принцип добросовестности, а именно на установленное п. 4 ст. 1 ГК РФ

¹ См., например: определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 13.05.2015 г. № 32-КГ15-3, постановления Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2022 г. по делу № А60-54232/2021 и от 28.09.2023 г. по делу № А76-6713/2018, Арбитражного суда Дальневосточного округа от 06.07.2021 г. по делу № А59-3184/2013, Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24.12.2020 г. по делу № А33-12445/2019, Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.05.2017 г. по делу № А03-12764/2016, Пятого арбитражного апелляционного суда от 17.02.2021 г. по делу № А59-2413/2023.

правило о том, что никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения, а также на возможность применения по аналогии нормы абз. 2 п. 1 ст. 222 ГК РФ, регулирующей схожую правовую ситуацию, связанную с возведением здания, сооружения или другого строения на земельном участке, предоставленном лицу в установленном порядке, но с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования этого участка (в соответствии с этой нормой в случае, если собственник возведенного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка, такой объект не является самовольной постройкой).

2.3. В первом приближении, логика и аргументация сторонников первого подхода практически безупречна своим сухим нормативизмом. Однако поддержки, полагаю, заслуживает второй подход и признание недействительным договора купли-продажи или аренды земельного участка либо соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды, действительно, *не должно являться безусловным основанием* для квалификации построенного до момента такого признания на этом земельном участке объекта в качестве самовольной постройки.

Прежде всего, следует согласиться и поддержать аргументы о необходимости учитывать в подобных случаях критерий субъективной добросовестности лица, которое возвело постройку, и о лежащей в основе этого возможности аналогии закона (абз. 2 п. 1 ст. 222 ГК РФ). Здесь можно добавить, что с внесением изменений в 2013 году в ГК РФ (редакция ст. 168 ГК РФ) в отечественном правопорядке действует общая презумпция оспоримости сделок, а норма абз. 2 п. 1 ст. 167 ГК РФ гласит: «Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно», предполагая тем самым необходимость учета субъективной добросовестности.

Можно заметить, что именно второй подход рекомендован Научно-консультативными советами при арбитражных судах Восточно-Сибирского и Дальневосточного округов¹.

2.4. Кроме этого, при решении вопроса о квалификации постройки в качестве самовольной необходимо принять во внимание и то, когда было заявлено требование о признании постройки самовольной (и, как следствие, о ее сносе). Представляется, что *данное требование имеет самостоятельный характер* и не является производным ни от реституционного (при возврате в рассматриваемой ситуации земельного участка от его первоначального приобретателя), ни от виндикационного (при истребовании земельного участка из незаконного владения последующего (конечного) покупателя земельного участка) требований.

При этом в свою очередь, имеет значение, идет ли речь о постройке, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, либо о постройке, сохранение которой угрозу жизни и здоровью граждан не создает, поскольку, согласно разъяснению Верховного Суда РФ, содержащимся в п. 15 постановления Пленума ВС РФ № 44, «к требованию о сносе самовольной постройки, сохранение которой не создает угрозу жизни и здоровью граждан, применяется общий срок исковой давности, исчисляемый со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком (пункт 1 статьи 196, пункт 1 статьи 200 ГК РФ)... <...>... На требования о сносе, о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется».

Исходя из этого, *если постройка является безопасной для жизни и здоровья граждан, то требование о признании ее само-*

¹ Рекомендации Научно-консультативных советов при арбитражных судах Восточно-Сибирского и Дальневосточного округов «Актуальные вопросы применения гражданского и арбитражного процессуального законодательства»: утв. постановлением Президиума Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.07.2024 г. № 7, постановлением Президиума Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.07.2024 г. № 9.

вольной должно быть заявлено в пределах установленного законом срока исковой давности.

3. В контексте вопроса о квалификации определенной постройки в качестве самовольной, в виде общего замечания, хочется сделать особый акцент на необходимости учета при его решении такого концептуального фактора, как *экономическая целесообразность* – сохранение постройки, которая может быть использована в хозяйственных целях. По сути, речь идет о противостоянии здравого смысла нормативному формализму, относительно которого в литературе положительно оценивается содержащееся в п. 25 постановления Пленума ВС РФ № 44 разъяснение о том, что «исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков» и что «необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц». Как верно отмечает Д. А. Мальбин, «в этом смысле споры в отношении самовольной постройки являют собой пример конкуренции между формализмом права и потребностями жизни. При этом снос постройки очевидно может представлять собой излишне строгое последствие отступления от требований законодательства, а решение сносить здание, руководствуясь лишь формальным несоблюдением законодательства, было бы решением неразумным, ведь возведенное строение, хотя бы и отвечающее признакам самовольной постройки, может быть использовано для хозяйственных целей и удовлетворения потребностей человека» [1].

Список использованной литературы

1. Мальбин Д. А. Обзор Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» / Д. А. Мальбин // Цивилист. – 2024. – № 1. – С. 5–13 (Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

Информация об авторе

Виниченко Юлия Вараздатовна – кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой гражданского права и процесса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Россия, e-mail: juvinichenko@mail.ru.

Author

Vinichenko Julia V. – PhD in Law, Associate Professor, Head of Civil Law and Procedure Department, Baikal State University, Irkutsk, Russia, e-mail: juvinichenko@mail.ru.