
САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА, КАК ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ткаченко Ина Юрьевна

магистрант, ФГБОУ ВО «Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина»

Аннотация

В статье рассматривается вопрос отнесения понятия «незаконная постройка» к недвижимому имуществу как объекту капитального строительства.

Ключевые слова: самовольная постройка, объект капитального строительства, недвижимое имущество.

UNAUTHORIZED CONSTRUCTION AS AN OBJECT OF CAPITAL CONSTRUCTION

Ina Yu. Tkachenko

Master's student, «Ryazan State University named after S.A. Yesenin»

ABSTRACT

The article deals with the issue of attribution of «illegal construction» to real estate as an object of capital construction.

Keywords: unauthorized construction, capital construction object, illegal construction works.

Первое упоминание о само строе в Русском государстве на чужой земле в законе мы встречаем в XV - XVII веках. Последствия результата самовольных действий одним подворным на земле другого рассматривались Судебником 1589 года статьёй 162. Этот документ предусматривал вариант в случае хозяйственной надобности возможность жителю деревни под постройку завладеть частью земли соседа [1]. Данные действия можно было осуществить при условии, что земля не использовалась соседом, пустовала. Соборным уложением 1649 г. приоритет перешёл к вотчиннику, так при полной оплате стоимости постройки право на неё переходило к владельцу земли. Позднее, учитывая коллизии времени, установлением такого института как личная собственность, законодатель само строем признаёт без специального разрешения строительство, либо утверждённого проекта или с отклонением от такового, а также грубого нарушения правил и норм возведение дома (дачи), их части [2]. Беря во внимание, что до 1990 года земля находилась исключительно в правительственной собственности [3] регулирование самовольных действий по застройке носило публично-правовой характер и относилось только к физическим лицам.

Одним из значимых действий развития частного права конца двадцатого столетия стал отход от монополии государства на землю, возврат деления вещей на движимые и недвижимые, отмена и снятие ограничений, связанных с институтом личной собственности. В 1994 году имел место переход регулирования самовольного строительства из публичного права в область частного.

Из легального определения, разъяснений Пленума ВС и ВАС РФ следует, что само понятие строй - это объект строительства, а также реконструкция [4] недвижимого имущества, в результате которых возникла новая вещь, не являющаяся объектом гражданского оборота [5]. Произошло расширение объёма, включаемых объектов строительства в перечень незаконного застройки. На законодательном уровне определения категории «оборот», несмотря на широкое распространение в НПА, нет. Цивилисты на понятие и содержание данной категории имеют разные взгляды.

В российской цивилистике были разработаны в дореволюционный период и в советское время концепции, послужившие в дальнейшем базовой основой для современных исследователей. При этом гражданский оборот рассматривался как совокупность одними учёными «юридических фактов» [6], другими - «отношений» [7].

До настоящего времени исследователи не пришли к единому мнению. Под оборотом предполагается: объединение соглашений всех сторон и на их основе возникающие обязательственные отношения, товарообмен юридически оформленный [8]; итог отношений имущественного характера возникших на юридических фактах конкретной территории [9]; смена субъективных прав участников экономического оборота в юридической форме основанных на соответствующих поступках, или распорядительная сделка в отношении вещного договора [10]; обмен правами [11]; переход вещи связанный с правами и требованиями [12]; совокупность законных действий основанных на гражданско-правовых обязательствах, по передаче имущества, выполнение и оказание работ и услуг [13].

В рамках исследуемого вопроса мы согласны с Мариной Анатольевной Астаховой, которая определяет гражданский оборот, как действия, приводимые к переходу гражданских прав, совершаемых способами, установленными законом или не противоречащих таковому [14].

Усматривается, что гражданский оборот является выражением экономического оборота, взаимообусловленного обязательственным правом договорных и внедоговорных институтов участниками которого являются не только физические и юридические лица, а в ряде случаев РФ, её субъекты и муниципальные образования. Содержание оборота составляет переход объекта сделки (будь то имущество или имущественные права) от одного участника к другому на условиях, предусмотренных сделкой или в силу иных юридических фактов.

В разрезе рассматриваемого аспекта бесспорно к объектам гражданских прав (каким само строй становится после признания на него судом права собственности) относятся результаты работ (ст.128 ГК РФ), точнее – деятельности приведшей к созданию (в результате строительных работ, реконструкции) вещи (имущества). При этом, исходя из действующих законодательных норм, недвижимое имущество выступает в качестве объекта капитального характера, вопрос о праве, в отношении которого, ставится самостоятельно.

Одновременно стоит отметить, что понятия объект недвижимости и капитального строительства не однозначны [15, 16]. Критерий «прочная связь с землёй» является не единственным, по которому имущество относят к недвижимому. При определении вещи недвижимой берутся во внимание юридические и технические признаки, не являющиеся определяющими по отдельности.

Судебными решениями закреплено, имущество признаётся недвижимым: в силу её природных свойств, либо при прямом указании закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей [17].

Поскольку «объект недвижимого имущества» является правовой категорией, выступает объектом гражданских прав, обязательно учитываются юридические факты, такие как строительство в порядке соответствующем установленному закону и правилам, волеизъявление владельца земли или уполномоченного органа на создание новой вещи, право пользования землёй для возведения определённого объекта и прочее.

Техническими признаками, обеспечивающими признания объекта недвижимым, служат: создание

строения на фундаменте заглубленного типа, перемещение которого без основательного ущерба целостности его конструкции невозможно; подведение коммуникаций для жизнеобеспечения объекта носящих постоянный характер в зависимости от его назначения; специальная документация, определяющая назначение вещи самостоятельно функциональной, не относящейся к дополнительной; другие. Обязательно проведение получения соответствующего разрешения на ведение строительных работ, а по их завершению ввод объекта уполномоченным органом в эксплуатацию. При этом эксплуатация имущества невозможна без согласования с ресурсоснабжающими организациями поставки необходимых коммунальных услуг, проведения пусконаладочных работ специального оборудования, постановки на учёт приборов учёта потребления ресурсов.

Следует принимать факт, что при постановке на кадастровый государственный учёт (ч.1 ст.131 ГК РФ) подлежит результат строительных работ (введённый в эксплуатацию; незавершённое действие возведения), реконструкции (новая вещь, возникшая за счёт: пристройки наземной и (или) подземной части; надстройки) в виде здания, сооружения, помещения, машино-места относящийся к недвижимому имуществу капитального характера, имеющий самостоятельное техническое назначение. Необходимость индивидуализации имущества в свою очередь, как объекта гражданских прав путём осуществления кадастрового учёта, обусловлена высокой стоимостью, что выделяет его значимость для экономики и обеспечивает публичный контроль за оборотом.

В то же время по установленному правилу для признания имущества объектом недвижимости государственная регистрация права него не является непреложным условием. Судебная практика показывает, что вещь незавершённого строительства может стоять на учёте, но при этом не приравниваться к недвижимости из-за отсутствия подтверждения физических характеристик [18]. Данное обстоятельство указывает, что установление правомерности отнесения строящегося имущества к недвижимости необходимо подтверждение полностью оконченого этапа устройства фундамента согласно с утверждённой проектной документацией или аналогичных работ.

Анализируя законодательные нормы совместно с судебной практикой [19], мы приходим к выводу, что для построенных объектов сам фундамент, имеющий прочную связь с землёй, не является достаточным критерием. Во взаимосвязи с ним следует рассматривать прочную связь строения с фундаментом, что исключает перемещение вещи без причинения существенных нарушений её функционального применения-назначения.

За отсутствием в НПА критериев, по которым возможно определить соразмерность ущерба назначению вещи по данному вопросу, даны разъяснения судом РФ. К данным критериям относятся: препятствие использования по функциональному назначению; значительное изменение в сторону ухудшения технического состояния; уменьшение материального или художественного значения; стеснённость в использовании [20]. Эти и другие последствия, аналогичные указанным дают возможность квалифицировать убыток, как значительный. Понятие «объект капитального строительства» – особый градостроительный термин [21], используемый для определения вида строящейся вещи, объёма её ремонта или реконструкции, составления сметной документации.

Основополагающими отличиями объектов капитального строительства являются: усиленная привязка к земле заглубленным фундаментом (некапитальный объект также может иметь подобную основу); перенос вещи нереален без причинения значительного ущерба её назначению, техническим характеристикам; срок использования длительный. Дополнительный признак для зданий и некоторых сооружений: обязательное наличие стационарных коммуникационных и инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, вентиляция).

К недвижимому имуществу относится не каждый объект капитального характера. Имущество, созданное в качестве вспомогательного объекта, элементы благоустройства по установленным правилам не относятся к недвижимым, но при этом имеют необходимые признаки. Для признания сооружения и строения в качестве вспомогательного необходимо на земельном участке, где возведены объекты, наличие основного объекта, по отношению к которому иные вещи несут обслуживающую функцию.

Так, для возведения обслуживающих строений, улучшения участка (дорожное покрытие, устройство опор для проведения электрической энергии, бани и прочее) необходимо соблюдение следующих требований. Дополнительные сооружения, имеющие признаки капитальности, должны быть построены в соответствии с вспомогательным видом разрешенного использования, в соответствии с определёнными параметрами застройки земельного участка, при наличии на участке центрального объекта капитального строительства.

Для таких объектов не нужно отдельное получение разрешительных документов на строительство и прием для эксплуатации. Перечень сооружений, носящих дополнительный характер, содержится в проектной документации организации строительства основного капитального объекта. В то же время при использовании главного объекта собственником может быть принято решение о создании объекта капитального строительства вспомогательного пользования, что не предусмотрено проектом. Например, собственниками помещений многоквартирного дома общим собранием принято решение на одном земельном участке с целью охраны придомовой территории организовать объект дополнительного использования - пункт охраны с установкой ограждения и автоматических ворот, строительство которого не потребует разрешения на строительство и подготовки отдельной проектной документации.

Важный факт. Объект вспомогательного использования должен быть возведён на одном выделенном под строительство земельном участке с основным объектом. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, в своём письме от 2020 года, указывает, что к объектам капитального строительства носящих дополнительный характер могут относиться здания, сооружения, строения, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и функционально созданные для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства [22].

С учетом легальных формулировок, особенностей деления застроек на капитальные и некапитальные (ст.1 п.10.2 ГрК РФ), характеристик недвижимых вещей (ч.1 ст.130 ГК РФ), определения кадастрового учёта имущества [23], сложившейся практики, проведенного исследования, мы бесспорно приходим к выводу, что незаконная постройка (включая реконструкцию), признанная судебной властью объектом гражданских прав, требует государственной регистрации как недвижимость, являющаяся объектом капитального строительства.

Список литературы:

1. Судебники XV - XVII веков / Под ред. Б.Д. Грекова. М.-Л., 1952. С. 524.
2. Ст.109 ГК РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) [Электронный ресурс] - URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6095.htm (дата обращения 23.02.2022).
3. Ст.4 Закон РСФСР от 23.11.90 N 374-I «О земельной реформе» [Электронный ресурс] - URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=5379> (дата обращения 23.02.2022).
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», п.28 [Электронный ресурс] URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/ (дата обращения 22.02.2022).

5. 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 (ст.222 ГК РФ).
6. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М.: Фирма «Спарк», 1995. С. 110; Братусь С.Н. О понятии гражданского оборота в советском гражданском праве. Доклад на заседании сектора гражданского права ВИЮН // Советское государство и право. 1949. № 11. С. 71.
7. Дозорцев А.В. Объекты права государственной социалистической собственности и их классификация // Советское государство и право. 1949. № 1. С. 56; Красавчиков О.А. Советский гражданский оборот (понятие и основные звенья) // Вопросы гражданского, трудового права и гражданского процесса. Ученые записки СЮИ. Т. V. Госюриздат, 1957. С. 17 - 20.
8. Российское гражданское право: учебник; в 2 т. / В. В. Витрянский, В. С. Ем, Н. В. Козлова и др.; отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. С. 12; 28; 44-46.
9. Эбзеев Б.Б. Гражданский оборот: понятие и юридическая природа // Государство и право. 1999. № 2. С. 35.
10. Полуяхтов И.Я. Гражданский оборот имущественных прав: Автореф. дис. ... каед. Юрид. наук. Екатеринбург. 2002. С.6.
11. Скловский К.И. Механизм перехода права и последствия цессии // Хозяйство и право. 2002. № 2. С. 60.
12. Чеговадзе Л.А. Структура и состояние гражданского правоотношения. М.: Статут, 2004. С. 40.
13. Красавчиков О.А. Советская наука гражданского права: понятие, предмет и система // Учёные труды. Серия «Гражданское право». Т. 1. Свердловск. 1961. С. 296-297.
14. Астахова М.А. Оборот в гражданском праве: понятие, структура, разновидности // Бюллетень нотариальной практики. - М.: Юрист, 2006, № 4. - С. 2-6.
15. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012.
16. Постановление АС Поволжского округа от 27.10.2016 №Ф06-14593/16 по делу №А72-12300/2015.
17. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ (пункт 38).
18. Постановление АС Волго-Вятского округа от 11.04.2016 по делу №А79-10423/2014.
19. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 17 мая 2021 г. № 308-ЭС20-23222 по делу №А32-56709/2019.
20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (пункт 35).
21. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 №1160/13 по делу №А76-1598/2012.

22. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Письмо от 13 апреля 2020 года № 3215-АБ/20 «Об объектах вспомогательного использования» [Электронный ресурс] // URL: <https://docs.cntd.ru/document/564672728> (дата обращения 30.05.2022).
23. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О государственной регистрации недвижимости» (п.7 ст.1).

References:

1. Sudebnik XV - XVII centuries / Ed. B.D. Grekov. M.-L., 1952. S. 524.
2. Article 109 of the Civil Code of the Russian Federation (approved by the Supreme Council of the RSFSR on June 11, 1964) [Electronic resource] - URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6095.htm (accessed 23.02.2022).
3. Article 4 Law of the RSFSR of November 23, 1990 N 374-I «On Land Reform» [Electronic resource] - URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=5379> (accessed 23.02.2022).
4. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation № 10, Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation No. 22 dated April 29, 2010 (as amended on June 23, 2015) «On some issues arising in judicial practice in resolving disputes related to the protection of property rights and other property rights», p .28 [Electronic resource] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/ (accessed 22.02.2022).
5. A person who has carried out unauthorized construction shall not acquire the right of ownership to it. It has no right to dispose of the building - to sell, donate, lease, make other transactions. The use of unauthorized construction is not allowed (Article 222 of the Civil Code of the Russian Federation).
6. Shershenevich G.F. Textbook of Russian civil law (according to the 1907 edition). M.: Firma «Spark», 1995. S. 110; Bratus S.N. On the concept of civil turnover in Soviet civil law. Report at the meeting of the sector of civil law VIYUN // Soviet state and law. 1949. № 11. S. 71.
7. Dozortsev A.V. Objects of law of state socialist property and their classification // Soviet state and law. 1949. № 1. S. 56; Krasavchikov O.A. Soviet civil circulation (concept and main links) // Issues of civil, labor law and civil process. Scientific notes SUI. T. V. Gosjurizdat, 1957. S. 17 - 20.
8. Russian civil law: textbook; in 2 volumes / V. V. Vitryansky, V. S. Em, N. V. Kozlova and others; resp. ed. E. A. Sukhanov. 2nd ed., stereotype. M.: Statute, 2011. Vol. 2: Law of Obligations. S. 12; 28; 44-46.
9. Ebzeev B.B. Civil circulation: concept and legal nature // State and law. 1999. № 2. S. 35.
10. Poluyakhtov I.Ya. Civil turnover of property rights: Abstract of the thesis. dis. ... caed. Legal. Sciences. Yekaterinburg. 2002. P.6.
11. Sklovsky K.I. The mechanism of transition of law and the consequences of the cession // Economy and law. 2002. № 2. S. 60.
12. Chegovadze L.A. Structure and state of civil relations. M.: Statut, 2004. S. 40.

13. Krasavchikov O.A. Soviet science of civil law: concept, subject and system // Scientific works. Series «Civil Law». Т. 1. Sverdlovsk. 1961, pp. 296–297.
14. Astakhova M.A. Turnover in civil law: concept, structure, varieties // Bulletin of notarial practice. - М.: Lawyer, 2006, № 4. - С. 2-6.
15. Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of September 24, 2013 № 1160/13 in case № А76-1598/2012.
16. Decree of the Arbitration Court of the Volga District dated October 27, 2016 № F06-14593/16 in case № А72-12300/2015.
17. Decree of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of June 23, 2015 № 25 «On the application by the courts of certain provisions of Section I of Part One of the Civil Code of the Russian Federation» (paragraph 38).
18. Decree of the Arbitration Court of the Volga-Vyatka District of April 11, 2016 in case № А79-10423 / 2014.
19. Determination of the IC on economic disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of May 17, 2021 № 308-ES20-23222 in case № А32-56709 / 2019.
20. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation № 6, Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation № 8 dated 07/01/1996 (as amended on 12/25/2018) «On some issues related to the application of part one of the Civil Code of the Russian Federation» (paragraph 35).
21. Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of September 24, 2013 № 1160/13 in case № А76-1598/2012.
22. Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography. Letter dated April 13, 2020 № 3215-AB/20 «On objects of auxiliary use» [Electronic resource] // URL: <https://docs.cntd.ru/document/564672728> (accessed 05/30/2022).
23. Federal Law of July 13, 2015 № 218-FZ (as amended on May 1, 2022) «On State Registration of Real Estate» (clause 7, article 1).