

На правах рукописи

ГУМИЛЕВСКАЯ ОКСАНА ВЛАДИМИРОВНА

**ОСНОВАНИЯ ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ**

Специальность 12.00.03 –
гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право.

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Краснодар 2008

Работа выполнена на кафедре гражданского права ФГОУ ВПО «Кубанский государственный аграрный университет»

Научный руководитель: доктор юридических наук, профессор
Камышанский Владимир Павлович

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
Лукьянцев Александр Анатольевич

кандидат юридических наук
Шевцов Сергей Геннадьевич

Ведущая организация: ФГОУ ВПО «Белгородский государственный университет»

Защита состоится 20 ноября 2008 г. в 14.00 часов на заседании объединенного диссертационного совета ДМ-220.038.10 при Кубанском государственном аграрном университете по адресу: 350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13, главный учебный корпус.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Кубанского государственного аграрного университета по адресу: г. Краснодар, ул. Калинина, 13.

Автореферат разослан «___» октября 2008 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
доктор юридических наук, профессор



В.П. Камышанский

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования. В настоящее время весьма злободневными являются вопросы, связанные с легализацией самовольно возведенных недвижимых объектов. Особенно остро ситуация складывается в городах федерального значения и на Черноморском побережье Краснодарского края, где масштаб незаконного строительства крайне велик. Причины этого явления чрезвычайно разнообразны. К ним можно отнести сложную бюрократическую процедуру получения необходимых разрешительных документов для строительства капитальных объектов, оформления прав на недвижимость в целом, требующую большого количества времени и денежных затрат. Вместе с тем такое недвижимое имущество юридически не существует, более того объекты самовольного строительства по общему правилу подлежат сносу, что негативно сказывается на имущественном положении их владельцев и препятствует дальнейшему развитию цивилизованного рынка недвижимости. В свою очередь недостаточное разрешение целого ряда проблем, возникающих при регулировании отношений собственности затрудняет привлечение инвестиций в экономику и является барьером на пути обеспечения устойчивого и динамичного экономического роста.

Несмотря на стремительное развитие законодательного регулирования строительства объектов недвижимости, обширную правоприменительную практику в этой области, значительное количество теоретических разработок по вопросу об основаниях (способах) возникновения права собственности, сложившееся в рамках этого более узкое направление исследования правового института самовольного строительства, нельзя признать удовлетворительным.

Существующая практика применения правовых норм о самовольной постройке зачастую исключает её квалификацию в качестве исключительного основания возникновения права собственности на недвижимую вещь, тем самым предоставляя субъектам гражданского оборота возможность для злоупотребления своими гражданскими правами в ущерб необходимого баланса частных и публичных интересов при регулировании отношений собственности на объекты недвижимого имущества. Все вышесказанное свидетельствует о важности исследования проблем, связанных с допустимыми пределами применения института самовольной постройки, направленного на упорядочивание правоприменительной практики в обороте объектов недвижимого имущества.

Целостное видение спорных моментов в правовом регулировании объектов самовольного строительства с точки зрения их теоретического

анализа, а также исходя из определенных концептуальных положений науки гражданского права, призвано уяснить существующие практические проблемы, возникающие в этой области. При этом внешним проявлением подобной научной деятельности и её возможным результатом может стать системный подход к исследованию института самовольной постройки, с последующим применением основных итоговых научных выводов к возможному совершенствованию гражданского законодательства.

Стремление комплексно решить ряд проблемных вопросов обусловило выбор направления диссертационного исследования и предопределило его тематику. При этом целесообразно от постулирования общих положений о том, что понимается под объектом самовольного строительства в теории объектов гражданского права, перейти к исследованию данной правовой категории в рамках оснований возникновения субъективного права собственности на недвижимые вещи, как следующему этапу в познании.

Степень разработанности проблемы. В дореволюционной российской науке отдельные вопросы, связанные с категорией «недвижимости» исследовали такие известные цивилисты, как Е.В. Васьковский, Ю.С. Гамбаров, Д.Д. Гримм, Л.А. Кассо, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, И.А. Покровский, И. Энгельман, Г.Ф. Шершеневич и др.

Учитывая тот факт, что самовольная постройка является сложным (двуединным) по своей природе правовым институтом и подлежит комплексному исследованию, степень разработанности данной проблематики уместно подразделить на два уровня.

Во-первых, необходимо отметить целый ряд ученых, в работах которых анализируются некоторые правовые аспекты объектов самовольного строительства в рамках изучения более широкой тематики недвижимых вещей (имущества) как объектов гражданских прав: Н.В. Аксюк, С.А. Бабкин, М.И. Брагинский, М.М. Валеев, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, О.М. Козырь, П.В. Крашенинников, Т.В. Киселева, В.А. Лапач, М.Г. Масевич, Б.Л. Хаскельберг, В.В. Чубаров, А.В. Щеголева и др. В рамках этого научного направления достаточно глубоко исследованы проблемы сущности недвижимости как объекта гражданских прав, деление вещей на движимые и недвижимые, юридической и физической природы объектов недвижимого имущества, проанализированы действующее законодательство и судебная практика.

Во-вторых, понимание проблематики рассматриваемой темы невозможно без обращения к фундаментальным научным трудам по гражданскому праву, в которых освещаются вопросы права собственности: С.С. Алексеева, В.К. Андреева, Д.М. Генкина, О.С. Иоффе, В.П. Камышанского, В.П. Мозолина, В.А. Рыбакова, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Р.О. Халфиной. Также следует

указать авторов, внесших значительный вклад в теоретическую разработку оснований приобретения права собственности: А.Я. Беленькая, Е.А. Грызыхина, В.С. Жабреев, О.Ю. Кутепов, А.В. Лисаченко, М.М. Попович, Л.В. Пуляевская, И.С. Тарарышкина, А.А. Якимов и др.

Указанные исследования, в той или иной мере касаются многих значимых аспектов настоящей проблематики, однако, комплексные монографические работы по целенаправленному исследованию избранной для диссертационного исследования темы самовольной постройки в качестве специфического основания возникновения права собственности в доктрине современного гражданского права России отсутствуют.

Объект исследования – совокупность общественных отношений, складывающихся в рамках правового регулирования оснований возникновения права собственности на объекты самовольного строительства.

Предметом исследования выступают имеющиеся научные разработки в области теории оснований приобретения права собственности, законодательные и иные нормативные правовые акты, регулирующие общественные отношения в области самовольного строительства, а также практика их применения.

Цель диссертационного исследования – комплексный анализ теоретических проблем, связанных с самовольным строительством, выявление сущностных особенностей института самовольной постройки, а также поиск путей и методов повышения эффективности правового регулирования отношений, складывающихся по поводу возникновения права собственности на объекты самовольного строительства и выработка на основе результатов этого исследования конкретных предложений по совершенствованию существующего гражданского законодательства.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие **задачи**:

- выявление юридической природы самовольного строительства;
- анализ роли и определение места самовольной постройки в доктрине объектов гражданского права, сквозь призму их соотношения с объектами недвижимости;
- разработка общего понятия «объект самовольного строительства», а также анализ его основных признаков;
- исследование и выявление основополагающих методологических подходов к разработке таких категориальных понятий как: «здание», «сооружение», «постройка», «строение», а также их соотношение между собой;
- разработка классификации объектов самовольного строительства;
- определение места самовольной постройки в системе оснований приобретения права собственности;

- выявление и исследование основных составляющих возникновения права собственности на объекты самовольного строительства как правового явления, определение правового механизма возникновения субъективного права собственности;

- исследование порядка и условий легализации самовольной постройки;

- разработка теоретических и практических рекомендаций по устранению имеющихся противоречий и установление потенциальной возможности по дальнейшей гармонизации правового регулирования имущественных и связанных с ними личных неимущественных отношений.

Методическая основа, теоретическая и эмпирическая база исследования.

Методологическую основу исследования составили современные как общенаучные, так и частнонаучные методы познания, включая диалектический, логический, метод структурно-функционального анализа, историко-правовой, формально-юридический, а также методы системного и комплексного решения задач. В области правовых исследований применялись также метод догматического толкования (грамматическое, логическое толкование) и конкретно-социологический. Использование указанных методов в совокупности позволяет исследовать рассматриваемый объект целостно и всесторонне.

Теоретическую основу работы составили труды российских правоведов в области теории государства и права, а также науки гражданского права. При написании работы были использованы научные знания из области философии, логики, социологии и филологии, в той или иной мере относящиеся к теме диссертации.

Эмпирической базой диссертации послужили разработки ученых, работающих над исследуемой проблемой, предложения практических работников, результаты обобщения материалов судебной практики. В ходе подготовки работы изучены некоторые постановления, определения Конституционного суда РФ, постановления Пленума Высшего Арбитражного и Верховного судов РФ, иные материалы судебно-арбитражной практики.

Научная новизна работы заключается в том, что настоящая работа является одним из первых специальных монографических исследований самовольной постройки как специфического основания приобретения права собственности на недвижимые вещи, созданные с нарушением требований закона и определяется самой постановкой актуальных вопросов, а также комплексным подходом к исследованию института самовольной постройки.

В диссертационной работе обозначен круг правовых проблем и

предложены способы их разрешения на основе авторского видения рассматриваемой проблематики. На основе сформулированных теоретических выводов автором подготовлены предложения о внесении изменений и дополнений в нормы, регулирующие самовольное строительство, а также по изменению практики применения отдельных правовых норм.

На защиту выносятся следующие основные положения:

1. Диссертантом высказывается и мотивируется положение о том, что создание самовольной постройки порождает определенные правовые последствия, связанные с ней как с особым объектом гражданского права, а не с совокупностью строительных материалов, из которых она сооружена. Данный вывод следует из положений законодательства, в силу которых возникает обязанность по её сносу, действует запрет на вовлечение её в гражданский оборот, предоставляется возможность обращаться в суд с иском о признании на неё права собственности. Самовольная постройка не попадает в гражданский оборот, но способна быть объектом владения, что приобретает важное юридическое значение и позволяет считать её объектом будущего субъективного права собственности, а также позволяет рассматривать её как объект владения, пользующийся в необходимых случаях владельческой защитой от внешних посягательств.

Таким образом, в связи с самовольной постройкой и по поводу неё возникают соответствующие права и обязанности субъектов гражданского права, реализуемые в поведении участников правоотношений, что делает самовольную постройку особым объектом гражданских прав.

2. Обосновывается положение о том, что самовольная постройка как объект гражданского права представляет собой разновидность недвижимых по природе вещей, характеризующихся двумя критериями: прочной связью с землей (материальный признак) и невозможностью перемещения без несоразмерного ущерба назначению (технический признак). Сделан вывод о том, что это два разных признака объектов недвижимости. При этом критерий неразрывной физической (материальной) связи с землей следует выделить как доминирующий.

3. Самовольные постройки предлагается квалифицировать как особую разновидность недвижимых вещей, созданных с нарушением закона, оборот которых без соответствующей государственной регистрации невозможен. Наличие государственной регистрации прав на самовольно возведенные объекты недвижимого имущества предлагается не рассматривать в качестве их функционального признака. Государственная регистрация представляет собой явление вторичного порядка, которое не отменяет и не изменяет статуса недвижимой вещи, а

лишь удостоверяет права на неё, одновременно допуская её в гражданский оборот.

4. Юридическую природу отдельных разновидностей объектов самовольного строительства предлагается рассматривать сквозь призму их существенных признаков – физических (технических) характеристик. Одновременно сделан вывод, что предложенная классификация объектов самовольного строительства носит в основном технический характер. По этому критерию самовольно возведенные недвижимые объекты подразделяются на две группы:

1) постройки – объекты нового строительства (жилой дом, нежилое здание, технические сооружения, прочие строения, объекты незавершенного строительства);

2) реконструируемые объекты – объекты, созданные в результате преобразования ранее существовавших объектов недвижимости, приведшие к возникновению качественно нового объекта недвижимости (пристройки, надстройки, перестройки).

5. Диссертантом установлено, что поскольку самовольно реконструируемые объекты буквальным толкованием понятия «самовольная постройка» не охватываются, соответственно правила ст. 222 ГК РФ к указанным объектам могут быть применены судом *по аналогии закона* и только тогда, когда реконструкция привела к созданию *качественно нового объекта*. По результатам проведенного исследования законодателю предложено предусмотреть в нормативных правовых актах, регулирующих процесс строительства, четкие технические критерии разграничения объектов строительства и объектов реконструкции, а также выделение специфических признаков, на основании которых объекты незавершенного строительства могут быть отнесены к недвижимым вещам. Представляется, что эти критерии должны разрабатываться не столько юриспруденцией, сколько техническими науками, таким как промышленное и гражданское строительство и архитектура.

6. В результате анализа *признаков (условий)* признания недвижимой вещи самовольной постройкой, закрепленных гипотезой правовой нормы ст. 222 ГК РФ, диссертант пришел к выводу, что наиболее спорным и оценочным следует признавать третий признак – создание постройки с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Обосновано, что правовое регулирование отношений в области капитального строительства в настоящее время не может должным образом обеспечиваться ни существующими строительными нормами и правилами, ни ещё не принятыми техническими регламентами. Ввиду этого для правильной квалификации вновь возведенных объектов недвижимости и признания их самовольными строениями предлагается в каждом конкретном случае выяснять, носит ли нормативный характер

правовой акт, регламентирующий указанные технические требования.

7. Объективной предпосылкой применения правовых норм о самовольной постройке с целью признания права собственности на недвижимую вещь выступает законодательно определенный легитимационный юридический состав, выраженный в соответствии объекта самовольного строительства необходимым и достаточным требованиям, предусмотренным законодателем для его надлежащей легализации в качестве полноценного объекта гражданского оборота. Юридический состав, в результате которого может возникнуть вещно-правовая связь лица с недвижимой вещью, включает в себя: 1) факт создания недвижимой вещи, отвечающей сущностным признакам объекта самовольного строительства (юридический поступок); 2) факт вынесения судом положительного решения об удовлетворении притязания истца (судебный акт); 3) последующая надлежащая государственная регистрация права собственности (административный акт).

8. Диссертантом доказывается, что право собственности на самовольную постройку возникает независимо от ранее существовавшего права иного лица, то есть в отсутствие какого-либо правопреемства. Вместе с этим приобретение права собственности на такую недвижимую вещь всегда осуществляется исключительно волей приобретателя: как вследствие создания ранее не существовавшей вещи либо же ввиду её существенной реконструкции, приведшей к возникновению качественно нового объекта недвижимости. В рамках традиционной классификации самовольную постройку предложено относить к первоначальным способам (основаниям) возникновения права собственности.

Установлено, что признание права на самовольную постройку - это специальное основание возникновения права собственности на объект недвижимого имущества, созданный с нарушением предусмотренного законодательством порядка, либо не соответствующего установленным требованиям, за лицом, который имеет законный титул на соответствующий земельный участок, занятый такой постройкой. Одновременно нормы гражданского законодательства о самовольном строительстве следует рассматривать, прежде всего, как разновидность гражданского правонарушения, ввиду этого указанное основание возникновения права собственности должно носить *исключительный характер* с целью не допустить злоупотребления гражданскими правами в области строительства недвижимости.

9. По результатам исследования правовой природы иска о признании права собственности на самовольно возведенный недвижимый объект был сделан вывод о его отношении к преобразовательным искам. Положительное решение суда по данному иску имеет материально-правовое действие, которое устанавливает субъективное право

собственности и выступает основанием возникновения прав на данную категорию недвижимых вещей. Окончательное возникновение права собственности в указанном случае следует связывать с моментом вступления в законную силу решения суда. С учетом изложенных выше теоретических положений представляется уместным придать государственной регистрации права собственности на самовольную постройку характер необходимого *правоподтверждающего юридического факта*.

10. Автором предложена законодательная схема, направленная на обеспечение единообразия правоприменительной практики и конкретизацию норм права о самовольной постройке, вызванная потребностью найти справедливый баланс между частными интересами отдельных субъектов гражданского права и нуждами общества. По результатам проведенного исследования предлагается новая редакция статьи 222 ГК РФ, устраняющая ряд существующих пробелов и проблем в области признания права собственности на самовольную постройку.

«Статья 222. Самовольная постройка:

1. Самовольной постройкой является жилой дом, нежилое здание, технические сооружения, прочие строения, объекты незавершенного строительства 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, закрепленных в соответствующих технических регламентах в предусмотренном законом порядке.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В случае принятия положительного судебного решения право собственности возникает с момента вступления решения суда в законную силу. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

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».

Теоретическая значимость работы состоит в том, что проведено комплексное исследование института самовольной постройки. Сделанные выводы способствуют расширению представлений о рассматриваемом институте, дополняют и подтверждают некоторые выводы ранее проведенных исследований, дают основу для возможности изменения ряда научных подходов, могут быть использованы для дальнейших исследований, как по данной теме, так и по некоторым смежным с рассматриваемой проблематикой вопросам гражданского права.

Практическое значение результатов исследования. Содержащиеся в работе выводы и предложения могут быть использованы в целях совершенствования российского законодательства, а также в учебном процессе при изучении курса гражданского права и спецкурса актуальные проблемы права собственности. Комплексный анализ института самовольной постройки позволит усовершенствовать процесс правотворчества, наиболее полно систематизировать гражданское законодательство и выявить его пробелы, а равно и определиться с его местом в системе оснований приобретения права собственности и правовыми последствиями самовольного строительства.

Апробация результатов диссертационного исследования. Диссертация выполнена и обсуждена на кафедре гражданского права Кубанского государственного аграрного университета. Положения диссертационного исследования отражены в 7 научных публикациях и прошли обсуждение на научно-практических конференциях.

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования, что позволило наиболее полно раскрыть выбранную тему, и состоит из введения, трех глав, включающих в себя десять параграфов, заключения и библиографии.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность исследуемой темы, определяется предмет и объект, цели и задачи работы, дается характеристика ее методологической основы, излагаются основные положения диссертации, выносимые автором на её защиту, обосновывается практическое значение полученных результатов и форм их использования.

Первая глава «**Общая характеристика самовольной постройки в российском гражданском праве**» состоит из трех параграфов.

В первом параграфе **«История становления и развития норм о самовольном строительстве»** рассматриваются вопросы, непосредственно связанные с исследованием генезиса интересующей диссертанта проблематики в целом. Избранный автором методологический подход к анализу происхождения правового регулирования самовольного строительства в диссертационной работе предлагается начинать с периода существования римского частного права, что в целом укладывается в рамки существующих методологических оснований исследования правовых материй. Используя историко-правовой метод исследования, было установлено, что самовольная постройка и родственная ему *superficiis* существовали в римском частном праве, где нормы права предусматривали, что все самовольно возведенные строения *ipso jure* принадлежали собственнику земли в силу правила *superficiem solo cedere* (всё находящееся на поверхности следует земле). В целом анализируя римский период развития правового регулирования самовольной постройки можно констатировать существование своеобразной достаточно четко дифференцированной системы отношений собственности в сочетании с архаическим характером понятийно-терминологического аппарата в исследуемой области.

Российское дореволюционное законодательство также во многом придерживалось основных принципов римского частного права, однако, институт самовольного строительства рассматривался в основном сквозь призму отношений собственности на недвижимость. В тоже время исторически право на строение определялось правом на земельный участок.

В дальнейшем история развития советского государства и права продемонстрировала полное отрицание классического римского принципа «построенное на поверхности следует за почвой». Одновременно происходит ужесточение правил о самовольном строительстве. Законодательство того исторического периода исходило из принципа целевого предоставления и использования земельных участков. Всё это позволяло охарактеризовать самовольное строительство как правонарушение, причем в числе мер юридической ответственности, главным образом, предусматривались меры уголовного-правового характера, реже – административного. Таким образом, советские нормативные акты, в силу исторически сложившихся обстоятельств предусматривали меры борьбы и предупреждения возведения самовольных построек, закрепляли публично-правовой подход к оценке института самовольной постройки и были направлены на защиту интересов государственной монополистической собственности на землю.

Во втором параграфе **«Самовольная постройка в системе объектов**

гражданского права» выражена четкая позиция диссертанта о необходимости исследования методологической основы настоящей теоретической работы, что и нашло свое отражение в этом параграфе работы.

При исследовании самовольной постройки в системе объектов гражданских права, были затронуты теоретически важные с точки зрения методологии диссертационного исследования проблемы соотношения таких терминов как: «объект гражданского права» и «объект гражданских прав», «объект гражданских правоотношений». Обратившись к теории гражданского права, было обнаружено существование нескольких направлений. Сторонники первой позиции (Н.Д.Егоров, А.П. Дудин, Л.А. Чеговадзе и др.) предлагают различать данные родственные юридические категории в виду того, что каждая из них имеет особое значение, поскольку является автономным правом. Противоположную точку зрения, заключающуюся в том, что эти понятия «практически» равнозначные научные категории, отстаивают большинство современных цивилистов (В.А. Тархов, Р.О. Халфина, А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой и др.). В рамках настоящего прикладного исследования соискателем предложено договориться о равнозначном использовании указанных научных дефиниций. Такое уравнивание позволит, не умаляя всей сложности теории объектов гражданского права и теории правоотношений, избежать в данной диссертационной работе более глубокого анализа столь противоречивой проблематики, достойной отдельного монографического исследования.

Определению места самовольной постройки в системе объектов гражданского права в диссертационной работе предшествует подробный анализ общего теоретического понятия «объект гражданского права». Диссертантом исследованы две основные теории - *вещная* и *поведенческая*. Согласно первой теории объектами являются вещи, по поводу которых и возникают правоотношения между субъектами гражданских прав (О.С. Иоффе, О.Н. Садилов, Д.И. Мейер, В.П. Павлов, В.Ф. Яковлев, В.А. Белов). При этом соискатель отмечает, что большинство ученых трактуют её расширительно и придерживаются концепции «объект-благо». Одновременно автором отмечается наибольшая перспективность первого научного направления, в целом укладывающегося и придерживающегося рамок, установленных законодателем в ст. 128 ГК РФ. Согласно второй теории в качестве объекта гражданского правоотношения выступает поведение его субъектов, направленное на материальные и нематериальные блага (Н.Д. Егоров, Я.М. Магазинер).

Соискателем высказывается точка зрения о том, что определять объект как поведение субъектов правоотношения не совсем верно, как в

плане методологии, а так же с позиций переноса отправных постулатов философской науки в область современного гуманитарного знания, в частности в цивилистическую доктрину. В виду этого в настоящей работе автором поддерживается первое теоретическое направление, отстаивающее следующую позицию: объект – это определенные блага (материальные или нематериальные), по поводу которых складываются отношения между субъектами гражданского права, или на которые направлены гражданские правоотношения. С учетом отстаиваемых диссертантом теоретических позиций высказывается и мотивируется положение о том, что в связи с созданием самовольной постройки (по поводу неё) возникают соответствующие права и обязанности субъектов гражданского права, реализуемые в поведении участников правоотношений, что делает её особым объектом гражданских прав.

Рассмотрение вопроса о месте, занимаемом объектами самовольного строительства в системе объектов гражданских прав, конкретизируется в работе при сопоставлении их с такими элементами этой системы как недвижимые вещи. Вместе с этим законодатель не рассматривает самовольную постройку как отдельный вид объектов гражданских прав, что является следствием недостаточно внимания, уделяемого данному институту гражданского права, но отнюдь не свидетельствует об отсутствии принадлежности к определенному классу объектов гражданских прав.

Одновременно сделан общий вывод об отнесении объектов самовольного строительства к недвижимым по природе вещам (*de facto*). Для того чтобы оценить такой логический вывод, необходимо, прежде всего, иметь четкие теоретические представления о нормативном содержании понятия «недвижимого имущества». Однако, как это часто бывает в нормативных правовых актах, именно базовые, фундаментальные правовые понятия оказываются определенными в гораздо меньшей степени, чем это было бы необходимо. Достаточно уточнить, что в ст. 130 ГК РФ одновременно используется три правовых понятия: 1) «недвижимая вещь»; 2) «недвижимое имущество»; 3) «недвижимость». С одной стороны, порядок употребления этих терминов может свидетельствовать о том, что они обозначают одно и то же явление, то есть являются синонимами. С другой стороны, в теории гражданского права они несут различную смысловую нагрузку, и было бы не правильно их отождествлять. Это можно объяснить исключительной сложностью и многоаспектностью указанной правовой категории. В работе высказывается позиция, согласно которой наиболее точно отражает сущность самовольной постройки дефиниция «недвижимая вещь», наравне с ней вполне допустимым признано равное использование терминов «недвижимость» и «недвижимое имущество».

Установлено, что современное гражданское законодательство неоднородно определяет состав недвижимого имущества. Самовольные постройки как разновидность недвижимых вещей характеризуются двумя материальными критериями: прочной связью с землей и невозможностью перемещения без несоразмерного ущерба назначению. Обосновано, что это два разных основополагающих признака недвижимой вещи, при этом критерий неразрывной физической (материальной) связи с землей следует выделить как доминирующий.

В рамках исследования признаков недвижимых вещей наиболее дискуссионным вопросом следует признавать вопрос о том, достаточно ли для признания вещи недвижимой физических признаков, указанных в ст. 130 ГК РФ, и, в частности, её прочной связанности с землей, либо необходим факт государственной регистрации прав на неё (юридический критерий). В рамках данной дискуссионной проблематики, диссертант выделяет две основополагающие точки зрения. Первую наиболее четко формулируют О.М. Козырь, Е.А. Суханов, В.И. Сенчищев, В.В. Чубаров, указывая на то, что недвижимое имущество - это понятие юридическое, а не фактическое, для признания которого объектом гражданского права необходима государственная регистрация. Сторонники противоположного подхода (Б.М. Гонгало, Т.В. Киселева, В.В. Ровный, С.А. Степанов, О.Ю. Скворцов, Б.Л. Хаскельберг) признают недвижимые вещи объективно существующими вне зависимости от государственной регистрации прав на них.

Диссертант, присоединяясь к последнему подходу, признает его наиболее перспективным и теоретически аргументированным. Анализируя признаки недвижимых вещей и соотнося их с признаками объектов самовольного строительства, следует исходить из таких основополагающих критериев, которые даны в законодательстве (ст. 130 ГК РФ). Соответственно, наличие государственной регистрации прав на самовольно возведенные объекты недвижимого имущества (юридический критерий) предлагается не рассматривать в качестве функционального признака недвижимых вещей.

В третьем параграфе **«Понятие и виды объектов самовольного строительства»** юридическая природа отдельных разновидностей объектов самовольного строительства рассматривается сквозь призму их сущностных признаков - физических (технических) характеристик. В рамках этого параграфа соискателем анализируются соотношение таких понятий как: «жилой дом», «строение», «сооружение», «помещение», «постройка» и пр. При этом в данном параграфе целенаправленно не акцентируется внимание на признаках (условиях) отдельных самовольных построек, позволяющих квалифицировать указанную разновидность недвижимых вещей в качестве специфических объектов гражданских

права, созданных с нарушением закона.

Теоретически объектом самовольного строительства может стать любая недвижимая вещь, отвечающая механическому критерию связанности с обособленным земельным участком, на котором она расположена. Установлено, что с точки зрения соотношения с определенными видами объектов самовольного строительства (здания, сооружения и пр.) постройка выступает в качестве общего родового понятия. Диссертантом предлагается под *постройкой* понимать объект градостроительной деятельности, процесс строительства которого имеет известную степень законченности. В работе предлагается авторская классификация объектов самовольного строительства, которая носит в основном технический характер и существенного юридического значения не имеет.

Объектами самовольного строительства следует признавать следующие постройки *нежилое здание и жилой дом, другое сооружение (техническое сооружение), прочие строения, объекты незавершенного строительства*. По своей природе это специфические разновидности сложных, как правило, неделимых, недвижимых вещей, которые характеризуется своей неподвижностью, фундаментальной привязкой к конкретному, обособленному земельному участку, на котором они возведены. С этих позиций был сделан вывод о невозможности признания самостоятельными объектами самовольного строительства разного рода хозяйственных построек (летний душ, туалет, сарай и пр.), которые призваны быть принадлежностью главной недвижимой вещи как объекта гражданских прав.

Установлено, что самовольно реконструируемые объекты буквальным толкованием понятия «самовольная постройка» не охватываются. Одновременно диссертант указывает на существование достаточно противоречивой судебной практики по данному вопросу. Аргументируется позиция автора о том, что правила ст. 222 ГК РФ к указанным объектам могут быть применены судом по аналогии закона и только когда реконструкция привела к созданию *качественного нового объекта*. Вместе с этим законодателю предложено разработать в нормативных правовых актах, регулирующих процесс строительства объектов недвижимости, четкие технические критерии разграничения объектов строительства и объектов реконструкции. Это поможет соблюсти баланс интересов собственников недвижимого имущества, которые вправе реконструировать принадлежащую им вещь и публичные интересы государства в сфере градостроительной деятельности, призванные контролировать и устанавливать порядок такой реконструкции.

Во второй главе работы **«Признаки объектов самовольного**

строительства» анализируются условия признания недвижимого объекта самовольной постройкой, указанные гипотезой правовой нормы ст. 222 ГК РФ.

В первом параграфе **«Создание постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей»** раскрывается сущность данного условия. Диссертантом установлено, что порядок, установленный законом и иными правовыми актами, подразумевает соблюдение юридически закреплённого целевого назначения земель поселений, а также пределов их разрешённого использования. Разрешённое использование земельных участков, конкретизирует целевое назначение для участков в составе отдельных категорий земель и определяется правилами землепользования и застройки. Обосновывается позиция о необходимости скорейшего принятия актов зонирования территории, устанавливающих правила землепользования и застройки во всех субъектах РФ. Сделан вывод о том, что до официального утверждения указанных нормативных правовых актов нарушение исключительно требований акта о предоставлении конкретного земельного участка, на практике подменяющего ещё не принятый акт о территориальном зонировании, не следует считать достаточным основанием для признания недвижимости объектом самовольного строительства. Вместе с этим строительство недвижимого имущества с нарушением требования о предназначении категории земель, наоборот, должно являться достаточным признаком самовольности постройки.

Второй параграф **«Создание постройки без получения на это необходимых разрешений»** раскрывает сущность второго признака, исходя из необходимости детальной законодательной регламентации всего процесса строительства зданий, строений и сооружений, а также необходимости осуществления государством контроля качества и безопасности объектов капитального строительства. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. В настоящее время законодатель исходит из дифференцированного подхода к разным объектам строительства, поэтому нельзя сделать однозначный вывод о том, что постройка признаётся самовольной в случае отсутствия проекта на её строительство. На основе анализа судебной практики было выявлено отсутствие в законодательстве единой формы выражения соответствующих разновидностей «разрешений», что приводит к их различной судебной оценке в каждом конкретном случае.

Третий параграф **«Создание постройки с существенным**

нарушением градостроительных и строительных норм и правил» посвящен последнему признаку самовольной постройки и в отличие от первых двух представляется автору наиболее спорным и оценочным. ГК РФ объявляет эти нормативы обязательными для выполнения всеми участниками градостроительной деятельности, однако, большинство из них на сегодняшний день носят *рекомендательный* характер и не могут признаваться нормативными правовыми актами, содержащими общеобязательные строительные нормы и правила. Основной *формой изложения* таких норм являются государственные стандарты, устанавливающие обязательные требования к продукции, процессам производства (ГОСТы, СНИПы, СанПиНы) и т.п. Таким образом, в настоящий момент и до принятия соответствующих технических регламентов в форме предусмотренной законом, отдельные СНИПы и прочие ГОСТы, если они не удовлетворяют формальные критерии источников российского права, не являются частью законодательства о строительстве, поскольку последнее представляет собой совокупность *нормативных* правовых актов.

В результате этого диссертант приходит к выводу, что правовое регулирование отношений в области капитального строительства в настоящее время не может обеспечиваться ни строительными нормами и правилами, ни техническими регламентами. Ввиду этого для правильной квалификации вновь возведенных объектов недвижимости и признания их самовольными строениями, предлагается в каждом конкретном случае выяснять, какие именно градостроительные нормативы и правила нарушены. Более того при оценке данного основания признания объекта самовольной постройкой следует выяснять носит ли нормативный характер правовой акт, регламентирующий указанные технические требования. В связи с этим предлагается положения нормы п. 1 ст. 222 ГК РФ дополнить следующими уточнениями: *«с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, закрепленных в соответствующих технических регламентах в предусмотренном законом порядке»*.

Одновременно в виду того, что ст. 222 ГК РФ не урегулировала случаи возможного исправления существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, обосновывается позиция о том, что после надлежащих исправлений постройка перестает быть объектом самовольного строительства по рассматриваемому основанию.

В третьей главе работы **«Самовольная постройка в системе оснований приобретения права собственности»** проводится детальный анализ института самовольной постройки как основания возникновения права собственности.

Первый параграф **«Общетеоретические вопросы приобретения права собственности на недвижимые вещи»** во многом обусловлен тем, что проблема конструкции любой юридической категории находится одновременно и в теоретической и в практической плоскости. Цель конструирования самовольной постройки как своеобразного института науки гражданского права состоит в определении его места в системе оснований приобретения права собственности, и соответственно в установлении сферы его действия, а также в подчинении его соответствующим руководящим началам и принципам учения о приобретении права собственности. Логическая задача, таким образом, заключается в том, чтобы первоначально индуктивным путем обозначить общетеоретические вопросы приобретения права собственности на недвижимые вещи, а именно рассмотреть ряд научных дефиниций и некоторые аспекты классификации, необходимые и достаточные для наиболее полного рассмотрения проблематики самовольного строительства.

Далее автор отмечает, что среди объективных предпосылок применения института самовольной постройки как основания приобретения права собственности на недвижимую вещь (имущество) выступает законодательно определенный легитимационный юридический состав, выраженный в соответствии объекта самовольного строительства необходимым и достаточным требованиям, предусмотренным законодателем для его надлежащей легализации в качестве полноценного объекта гражданского оборота. В связи с этим в третьей главе диссертантом выясняются все законодательные предпосылки и основания необходимые для признания права собственности на самовольно возведенные объекты недвижимости, а также особые критерии его исключающие.

Современное гражданское законодательство предусматривает обширный перечень оснований (способов) приобретения права собственности, которые по своей юридической природе представляют собой различные юридические факты, наличие которых, наряду с указанием на такую возможность в норме права, связывается с возникновением у лица субъективного права собственности на конкретную вещь. Таким образом, субъективное право собственности на самовольно возведенные объекты недвижимости может возникнуть на основании сложного юридического состава, состоящего из целого ряда отдельных юридических фактов. В связи с этим соискателем были выяснены все законодательные предпосылки и условия необходимые для признания права собственности на самовольно возведенные объекты недвижимости, а также особые критерии его исключающие.

Установлено, что теоретическая разработка учения о способах

приобретения права собственности на недвижимые вещи исторически начало складываться на базе римского частного права. Однако первоначальная древнеримская концепция понимания сущности права собственности как наиболее полного «единого» права, противоположна современному пониманию института вещных прав в цивилистической доктрине. Соответственно те исходные базисы относительно способов приобретения права собственности, в конечном счете, не могут быть полностью применимыми к современной теории оснований возникновения вещных прав (И. Энгельман, Г.Ф. Шершеневич, Д.И. Мейер). Особенностью российской юридической литературы о недвижимом имуществе на протяжении двух последних веков является то обстоятельство, что исследователи анализируют основания приобретения права собственности на него, прежде всего, в аспекте юридической характеристики оборота земель.

Во втором параграфе **«Место самовольной постройки в системе оснований приобретения права собственности»** акцентируется внимание, что возникновение права собственности в результате самовольной постройки, не тождественно иным составам, в частности «изготовлению вещи для себя» и является комплексным основанием возникновения права собственности.

Диссертантом уточняется место самовольного строительства в традиционной классификации оснований возникновения права собственности на первоначальные и производные. Одновременно отмечается, что данная классификация имеет некоторые логические противоречия, заключающиеся в различных критериях положенных в ее основу. Так если в обосновании первоначального способа приобретения права собственности лежит право, то производные способы раскрываются через наличие (отсутствие) воли. Вместе с этим в науке уже существуют попытки устранить эти логически противоречивые основания классификации (В.П. Камышанский, Е.Н. Киминчижи). В частности, предлагается признать основополагающим критерием разграничения первоначальных и производных способов возникновения права собственности единый классификационный элемент -отсутствие или наличие правопреемства при переходе права собственности к другому лицу.

В третьем параграфе **«Общетеоретические вопросы признания права собственности на объекты самовольного строительства»** с теоретических позиций исследована правовая природа иска о признании права собственности на самовольно возведенный недвижимый объект и роль государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Цивилистическая наука традиционно выделяет две основные точки зрения. В соответствии с первым взглядом (А.П.

Вершинин, А.Х. Гольмстен, М.А. Гурвич, А.А. Добровольский, К.П. Победоносцев) субъективное право рассматривается как объективная реальность, существующая вне сознания субъекта, которую возможно познавать наравне с фактами действительности. Такой подход на природу признания права основывается на том, что в процессе своей деятельности суд устанавливает наличие (отсутствие) определенных фактов в спорном правоотношении и исходя из этого производит выводы, указанные нормой права, подлежащей применению в рассматриваемом случае. Другие ученые (М. Пагенштегер, Биндер, А. Троллер, С.В. Курылев, В.М. Семенов) предлагают рассматривать субъективное право как нечто «образовываемое» в ходе судебной деятельности и «закрепляемое» в её результате. Право считается явлением, получающим свою окончательную цельность и силу только по итогам судебного процесса. Юристы, отдающие предпочтение этому подходу, полагают судебное решение, выносимое по иску о признании, имеющим *правообразующий*, а не констатирующий характер.

Системный анализ теоретических положений по данному спорному вопросу, а также толкование норм ГК РФ позволяют диссертанту высказываться более в целесообразности первой теории о том, что *признание права собственности*, установленное в отечественном праве, *сводится к судебной констатации* наличия или отсутствия права, одновременно, выделяя ряд исключений. К их числу можно отнести и право собственности на самовольную постройку, легализованную в судебном порядке. Для устранения сложившейся коллизии в нормах гражданского законодательства, на законодательном уровне предложено чётко определить критерии и выделить случаи, когда вещные права на недвижимость возникают без государственной регистрации.

С учетом обозначенных теоретических положений диссертанту представляется уместным придать государственной регистрации права собственности на самовольную постройку характер правоподтверждающего юридического факта. Для устранения противоречий о моменте возникновения права собственности на самовольную постройку, вытекающих из систематического толкования норм п. 2 ст. 8, п. 1 ст. 131, ст. 222 ГК РФ предложено п. 2 ст. 8 ГК РФ дополнить изложить в следующей редакции: *«Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом, за исключением п. 3 настоящей статьи»*. Делается вывод о необходимости внесения соответствующих изменений в законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с целью устранения коллизии в отношении момента возникновения права собственности на основании самовольного строительства объектов

недвижимого имущества.

В четвертом параграфе «Порядок и условия признания права собственности на объекты самовольного строительства»

В работе предлагается признавать право собственности на самовольную постройку *исключительно в судебном порядке*, поскольку альтернативный административный порядок в настоящее время законодателем в должной мере не разработан. Одновременно аргументирована точка зрения, согласно которой административный (иной) порядок признания собственности на основании ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не отвечает необходимым условиям, предусмотренным диспозицией ст. 222 ГК РФ. Диссертант акцентирует внимание на существовании презумпции законности любого возведенного недвижимого имущества. В связи с чем также предлагается осуществлять квалификацию такого объекта в качестве самовольной постройки только в судебном порядке.

Правовое значение самовольной постройки как основания приобретения права собственности состоит в том, что действующая система правовых норм должна строиться исходя из необходимости соблюдения адекватного и максимально полного отражения баланса взаимодействующих частноправовых и государственных отношений. При этом задача гражданского права состоит в детальной регламентации отвечающих государственным интересам способов легализации недвижимых вещей, созданных с нарушением требований закона и реагировании на объективно возникающие потребности владельцев самовольных построек в вовлечение такого рода вещей в гражданский оборот.

Прежде всего, нормы гражданского законодательства о самовольном строительстве следует рассматривать, как разновидность гражданского правонарушения, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. И уже во вторую очередь, положения указанной нормы права следует рассматривать, как специфическое основание возникновения права собственности на недвижимую вещь, носящее исключительный характер.

На основании анализа судебно-арбитражной практики в исследуемой области, сделан вывод об отсутствии единообразия при применении гражданско-правовых норм о самовольном строительстве. С целью исправления обозначенной ситуации автором предложена законодательная схема, направленная на обеспечение единообразия правоприменительной практики и конкретизацию норм права о самовольной постройке, вызванную потребностью найти справедливый

баланс между частными интересами отдельных субъектов гражданского права нуждами общества. По результатам проведенного исследования предлагается новая редакция статьи 222 ГК РФ, устраняющая ряд существующих пробелов и проблем в области признания права собственности на самовольную постройку.

В заключении подводятся итоги проведенного исследования и излагаются наиболее важные выводы и рекомендаций, которые охватывают как ряд общетеоретических проблем, так и специальные аспекты в рамках науки гражданского права.

Основные положения диссертации опубликованы в следующих работах автора:

В ведущих, рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки России для опубликования результатов диссертационных исследований:

1. Гумилевская О.В. Ответственность за самовольное строительство в России / О.В.Гумилевская // Общество и право. - 2008 - № 1 (19) - С. 98-102 (0,25 п. л.)

2. Гумилевская О.В. К вопросу о месте самовольной постройки в системе объектов гражданских прав / О.В.Гумилевская // Общество и право. - 2008 - № 3 (21) - С. 108-111 (0,25 п. л.)

3. Гумилевская О.В. История становления и развития института самовольной постройки / О.В.Гумилевская // Социально-гуманитарное знание. - 2008. - № 10. - С. 340-345. (0,4 п. л.)

В иных изданиях:

4. Гумилевская О.В. // Ответственность за самовольное строительство в некоторых странах ближнего зарубежья – странах СНГ/ О.В.Гумилевская // Проблемы юридической науки и правоприменительной деятельности. - Краснодар: КубГАУ, 2008. - Часть 1. - С. 129-134.(0,4 п. л.)

5. Гумилевская О.В. Спорные вопросы самовольной постройки / О.В.Гумилевская // Сборник научных статей / под ред. О.В. Иншакова, Г.В. Клейнера, В.Ф. Лазовского и др., Часть 3. - Краснодар: изд-во ИЮМ, 2008. - С. 44-52. (0,5 п. л.)

6. Гумилевская О.В. Актуальные проблемы правоприменения: самовольная постройка / О.В.Гумилевская // Судебные ведомости. - 2008. - № 1-2 (24). - С. 65-69. (0,4 п. л.)

7. Гумилевская О.В. Понятие и признаки самовольной постройки / О.В.Гумилевская // Судебные ведомости. - 2008. - № 3 (25). - С. 88-96. (0,5 п. л.)