

Строительство любого объекта недвижимости непосредственно связано с земельным участком, на котором оно ведется. Право собственника земельного участка возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам вытекает из конституционных правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом и специально оговорено в законе (ч. 2 ст. 35 Конституции РФ, ст. 263 ГК РФ). Другие владельцы земельного участка обладают правом осуществлять его застройку на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Реализация указанных прав обусловлена конституционной обязанностью собственника земли не наносить ущерба окружающей среде и не нарушать прав и законных интересов иных лиц (ч. 2 ст. 36 Конституции РФ).

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков приобретают право собственности на возведенное или созданное ими для себя на этих участках недвижимое имущество, если иное не предусмотрено законом или договором.

Строительство считается окончанным, и вновь созданное недвижимое имущество признается объектом права собственности с момента государственной регистрации (ст. 219 ГК РФ). До этого времени застройщику принадлежит право собственности не на объект недвижимости, а на использованные при его строительстве материалы и конструкции.

Государственной регистрации не подлежит самовольная постройка, каковой в силу ст. 222 ГК РФ признается жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное: а) на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами; б) без получения на это

3. ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

необходимых разрешений; в) с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает право собственности на нее, не вправе совершать в отношении такой пристройки какие-либо сделки (продавать, дарить, передавать в залог и т.д.), которые будут считаться ничтожными со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Лица, виновные в самовольном строительстве, самовольном переоборудовании жилых домов, несут административную ответственность, а также обязаны устранить допущенное нарушение и осуществить за свой счет снос (полную разборку) самовольной постройки или привести объект недвижимости в первоначальное состояние.

Вместе с тем п. 3 ст. 222 ГК РФ допускает возможность признания права собственности на самовольную постройку в судебном порядке, что позволяет исключить необоснованный снос (разборку) постройки, отвечающей установленным требованиям. Указанная норма разграничивает два случая признания права собственности на самовольную постройку судом:

1) за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку;

2) за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, т.е. за титульным землевладельцем, который обязан возместить лицу, осуществившему постройку, расходы на ее возведение в размере, определенном судом.

В обоих случаях право собственности на самовольную постройку может быть признано судом лишь при том условии, если ее сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозы жизни и здоровью людей.

3. ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

Круг обстоятельств, имеющих юридическое значение по делам данной категории, должен определяться исходя из общих условий, соблюдение которых требуется при строительстве или реконструкции любого объекта недвижимости. Эти условия можно сгруппировать в общем виде следующим образом:

- 1) наличие права на земельный участок, на котором ведется новое строительство, либо разрешение собственника этого участка или собственника существующего строения на строительство, реконструкцию;
- 2) соблюдение целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, а также красных линий, установленных проектами планировки;
- 3) наличие утвержденной в установленном порядке проектной документации, являющейся основанием для выдачи разрешения на строительство;
- 4) разрешение на строительство, т.е. документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;
- 5) соблюдение градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- 6) соблюдение прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

Если самовольная постройка возведена собственником (владельцем, пользователем) земельного участка, то его права на этот участок подтверждаются записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также государственными актами, свидетельствами и другими документами, удостоверяющими права на землю и выданными гражданам или юридическим лицам до введения в

3. ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" либо выданными позднее, но до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219 <1>, свидетельствами о праве собственности на землю по формам, утвержденным Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 <2> и Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. N 177 <3>, а также государственными актами о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве бессрочного (постоянного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 <4>.

<1> СЗ РФ. 1998. N 8. Ст. 963.

<2> САПП РФ. 1993. N 44.

<3> РГ. 1992. 15 апр. (спецвыпуск).

<4> Постановление опубликовано не было.

Сложнее разрешить вопрос, когда постройка возведена лицом на не принадлежащем ему земельном участке. Порядок закрепления за застройщиком земельного участка под самовольной постройкой законом прямо не определен. Здесь возможны две ситуации: 1) когда земля находится в государственной или муниципальной собственности и является свободной от прав на нее физических или юридических лиц; 2) когда земля находится в частной собственности, правомочном владении или пользовании других физических или юридических лиц.

3. ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

В первом случае истцу следует представить суду доказательства, свидетельствующие о предоставлении ему исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, на котором расположена самовольная постройка, для использования в целях, соответствующих назначению этой постройки.

Судебная практика исходит из того, что такими доказательствами могут быть не только решения, принимаемые в порядке ст. 32 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ), но и другие данные, свидетельствующие о согласии соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления предоставить земельный участок под самовольной постройкой. В частности, уполномоченный орган может сообщить о том, что участок под самовольно возведенным строением будет предоставлен тому лицу, за которым суд признает право собственности на это строение <1>.

<1> Бюллетень Верховного Суда РФ. 1997. N 10.

Несмотря на указанную практику, по мнению автора, будет более правильным, если суд, получив такое согласие, приостановит на основании абз. 5 ст. 215 ГПК производство по делу до юридического оформления прав лица на земельный участок, поскольку в ходе оформления могут быть выявлены обстоятельства, препятствующие отводу данного участка. Случаи, когда суд ограничивается только согласием компетентного органа на предоставление земельного участка, должны быть редки, связаны с конкретными обстоятельствами дела, со всей очевидностью свидетельствующими об отсутствии

правовых оснований для последующего отказа.

Если самовольная постройка возведена на земельном участке, принадлежащем другому физическому или юридическому лицу, то право собственности на нее может быть признано за застройщиком при условии перехода к нему соответствующего права на земельный участок или его часть по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, с учетом предусмотренных ст. 27 ЗК РФ ограничений оборотоспособности земельных участков.

Отдельно следует остановиться на наиболее распространенных в судебной практике случаях, когда самовольная постройка возведена собственником (владельцем, пользователем) земельного участка совместно с другими лицами (членами семьи, родственниками или посторонними для него лицами), претендующими на признание за ними права собственности на эту постройку либо ее часть.

По мнению автора, право указанных лиц на землю под самовольным строением может возникнуть на основании ст. 35 ЗК РФ, ст. 271, 273 ГК, если за ними будет признано право собственности на это строение или его часть. Подобный вывод следует из правомочий собственника (владельца, пользователя) земельного участка на его застройку и отчуждение принадлежащих ему зданий, сооружений и иных строений.

По иску, заявленному лицами, не имеющими на период возведения самовольной постройки права на земельный участок либо на расположенные на нем строения, правовое значение имеют обстоятельства, связанные с получением согласия собственника строения на осуществление пристройки, реконструкцию этого строения либо согласия собственника (владельца, пользователя) земельного участка на возведение постройки на этом участке.

Эти лица должны представить суду доказательства, свидетельствующие о том, что они участвовали в строительстве (реконструкции) совместно с собственником строения либо собственником (владельцем, пользователем) земельного участка по соглашению с ним о создании общей собственности на возводимую постройку (реконструируемое строение) и именно в этих целях вкладывали свой труд и (или) средства. При недоказанности такого соглашения они могут претендовать лишь на возмещение понесенных ими затрат на строительство.

Безусловно, во всех рассматриваемых случаях не может быть изменено, в том числе судом, разрешенное использование земельного участка, занятого самовольной постройкой. В тех случаях, когда использование земельного участка под самовольной постройкой не будет соответствовать разрешенному использованию, а компетентным органом отказано в изменении целевого назначения земли, требование о признании права собственности на нее судом не может быть удовлетворено. Иное противоречило бы требованиям ст. 8 ЗК РФ.

Согласование государственных, общественных и частных интересов при создании, реконструкции, использовании и иных изменениях объектов недвижимости обеспечивается органами государственной власти и органами местного самоуправления. Это достигается путем разработки в соответствии со строительными нормами и правилами проектной документации, которая согласовывается с органами архитектуры и градостроительства, органами государственного надзора и контроля и утверждается в установленном порядке, и выдачи на основании этой документации разрешения на строительство. По спорам, связанным с самовольным строительством, такая документация либо ее часть, как правило, отсутствует.

Поэтому по всем делам по искам о признании права собственности на самовольную постройку суду должны быть представлены доказательства, подтверждающие соблюдение требований охраны окружающей природной среды, правил застройки, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных и других обязательных норм и правил, выполнение которых требуется для строительства и эксплуатации конкретной постройки.

Данные обстоятельства подтверждаются заключениями органов архитектуры и градостроительства, государственных органов, уполномоченных на осуществление контроля и надзора за соблюдением соответствующих норм и правил, а также разрешением на строительство.

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которых градостроительный регламент не устанавливается, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией, в остальных случаях - органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Разрешение на

3. ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

строительство (реконструкцию) не требуется в случаях: 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства; 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства; 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования; 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом; 5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получения разрешения на строительство не требуется (ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Отсутствие в требуемых случаях надлежаще утвержденной проектной документации и разрешения на строительство само по себе не может служить безусловным основанием к отказу в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Орган местного самоуправления может разрешить сохранение самовольно возведенного строения, если признает, что оно возведено в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и соблюдением строительных норм и правил. Отказ в выдаче такого разрешения, как и отрицательные заключения уполномоченных органов государственного надзора и контроля, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд (ст. 46 Конституции РФ).

Наличие согласия местной администрации на предоставление земельного участка и сохранение самовольной постройки не освобождает истца от обязанности доказать соблюдение установленных норм и правил, без чего вопрос о праве собственности на самовольное строение не может быть решен положительно.

Так, Курчатовский районный суд г. Челябинска решением от 18 октября 2001 г. удовлетворил иск П. о признании за ней права собственности на самовольно возведенный жилой дом, сославшись на то, что местная администрация не возражает против выделения земельного участка в аренду под возведенное строение. Данное решение было признано вышестоящим судом ошибочным, поскольку земельный участок, на котором возведен жилой дом, расположен в границах санитарно-защитной зоны городских очистных сооружений. Согласно санитарным правилам "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН

3. ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

2.2.1/2.1.1.1031-01", утвержденным Постановлением главного государственного санитарного врача РФ от 17 мая 2001 г. N 15, жилищное строительство в границах таких зон запрещено.

В подтверждение отсутствия нарушения прав и законных интересов собственников (владельцев, пользователей) сопредельных объектов недвижимости суду должны быть представлены данные, свидетельствующие об отсутствии возражений указанных лиц относительно самовольной постройки. При наличии возражений спор об их обоснованности разрешается судом, если об этом будет заявлено соответствующее требование.

В процессе исследования обстоятельств, имеющих юридическое значение для признания права собственности на самовольные строения, как правило, возникают следующие вопросы: соответствует ли возведенное строение по размеру площади, этажности и другим данным утвержденному проекту, если такой проект имеется, и являются ли эти отступления существенными? как повлияли допущенные нарушения на планировку, застройку и благоустройство данной улицы, района, на удобства содержания смежных участков и пользования находящимися на них объектами недвижимости? в чем выразились нарушения строительных и других обязательных норм и правил, являются ли эти нарушения грубыми и как они повлияли на прочность и безопасность конструкций дома? соблюдены ли необходимые противопожарные, санитарные и другие обязательные нормы и правила? каков размер долей, которым соответствует самовольно построенная часть законного строения? - и т.п. Для разъяснения этих вопросов, требующих специальных познаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд в соответствии с правилами ст. 79, 188 ГПК может получить консультацию специалиста и назначить соответствующую экспертизу.

Вступившие в законную силу судебные решения о признании права собственности на самовольную постройку являются основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В этой связи в резолютивной части решения суда должны содержаться необходимые для этого сведения: адрес (местонахождение) объекта недвижимости, его наименование и назначение, площадь, идентификационные данные из паспортов технического учета, а если объект находится в общей долевой собственности - доли в праве в виде правильной простой дроби.

Отсутствие в резолютивной части подробного описания объекта недвижимости, на который признано право собственности, затруднит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, потребует разъяснения решения суда в соответствии со ст.

202 ГПК.