

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ
УКРЕПЛЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ
ГОСУДАРСТВЕННОСТИ

Часть 68

Издательство Томского университета
2016

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ

Н.С. Карцева

Одной из наиболее острых проблем в сфере строительства по-прежнему остается проблема возведения, создания самовольных построек. Учитывая резкий рост злоупотреблений в данной области, российский законодатель предпринял вполне ожидаемые и во многом необходимые меры, подвергнув существенным коррективам гражданско-правовой режим самовольной постройки¹.

В первую очередь пересмотру было подвергнуто само понятие самовольной постройки. Главные изменения коснулись перечня объектов самовольного строительства. Так, в настоящее время в число указанных объектов входят только здание, сооружение или другое строение. В то время как в предыдущей редакции ст. 222 ГК РФ самовольными могли быть признаны «жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество». В этой связи одни специалисты считают, что исключение формулировки «или иное недвижимое имущество» влечет возможность признания самовольным объекта, который не отвечает признакам недвижимого имущества. Другие же утверждают, что смысл нормы не изменился, так как в предыдущей редакции ст. 222 ГК РФ термин «другое строение» использовался в одном ряду с иными недвижимыми объектами. Однако в таком случае возникает вопрос: почему законодатель в новой редакции ст. 222 ГК РФ ничего не упоминает об объектах незавершенного строительства?

Данная позиция была бы понятна, если бы российское право относительно объектов незавершенного строительства руководствовалось бы принципом единого объекта. В этой связи позиция А.В. Демкиной, согласно которой «объект незавершенного строи-

¹ Фролов И.В. Системы управления в условиях юридической неопределенности и правовых рисков // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 1. С. 103–105.

тельства может быть отнесен к строению»¹, представляется необоснованной, так как нивелирует принципиальную значимость разграничения терминов.

Другим нововведением стало закрепление в ст. 222 ГК РФ административного порядка сноса самовольной постройки. В этой связи утверждение ряда исследователей² о том, что решение о сносе постройки, принятое в административном порядке, противоречит ст. 35 Конституции РФ, представляется необоснованным³, поскольку ни о какой собственности вплоть до момента легализации самовольной постройки говорить не приходится. Что касается позиции ВС РФ о возможности признания объекта недвижимости самовольной постройкой только в порядке искового производства⁴, то думается, что к п. 4 ст. 222 ГК РФ указанное разъяснение не применимо и у органов местного самоуправления перед вынесением решения о сносе самовольной постройки не возникает обязанности обращаться в суд для признания постройки самовольной. В противном случае п. 4 ст. 222 ГК РФ не отвечал бы исходным целям: во-первых, максимально быстро и оперативно освободить перечисленные зоны от самовольно возведенного или созданного объекта, а во-вторых, снизить нагрузку на судебную систему, избежав тем самым неминуемых издержек и затрат судебного производства.

¹ Демкина А.В. Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 8. С. 7–13.

² Бетхер В.А. Порядок сноса самовольной постройки // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2010. № 3 (24). С. 117–120.

³ Фролов И.В. Управленческие функции судебных органов, их место в системе государственного (административного) управления сферы финансового оздоровления, несостоятельности (банкротства) // Вестник Томского государственного университета. 2009. № 324. С. 254–255.

⁴ Определение Верховного Суда РФ от 19.11.2015 по делу № 308-ЭС15-8731, А32-8510/2012 // СПС «КонсультантПлюс».