

## АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВА

УДК 349.41:347.2/.3+347.214.2

### **ПРОБЛЕМЫ ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ, ВОЗВЕДЕННУЮ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

**М.Г. Абакумова**

ГОУ ВПО «Тверской государственный университет»,  
Юридический факультет

Автор рассматривает возможность признания права собственности на самовольную постройку за арендатором земельного участка, анализирует судебную практику по указанному вопросу, положения гражданского и земельного законодательства.

**Ключевые слова:** *самовольная постройка, земельный участок, целевое назначение земельного участка, право собственности.*

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение 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.

Для того чтобы суд признал право собственности на самовольное строение, истцу необходимо подтвердить наличие ряда юридически значимых обстоятельств:

1. Наличие прав на земельный участок, которые позволили истцу осуществлять строительство.
2. Подтверждение соблюдения целевого назначения и разрешенного использования земельного участка (необходимо доказать, что предоставленный участок был использован в соответствии с его целевым назначением - для строительства).
3. Наличие необходимой разрешительной и проектной документации.

При этом, как указал Конституционный Суд РФ, для определения постройки в качестве самовольной достаточно наличие хотя бы одного из названных признаков<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 3 июля 2007 г. №595-О-П // Вестн. Конституционного Суда РФ. 2007. № 6.

Существенным является вопрос, связанный с наличием у истца прав на земельный участок.

Федеральным законом от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»<sup>1</sup> внесены изменения в диспозицию п. 3 ст. 222 ГК РФ. Таким образом, с 1 сентября 2006 г. законодатель исключил возможность признания права собственности на самовольную постройку за лицом, построившим самовольную постройку на чужом земельном участке, на момент его обращения в суд<sup>2</sup>.

В соответствии с действующей редакцией п. 3 ст. 222 ГК РФ 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.

Из буквального толкования данной нормы следует, что если земельный участок принадлежит лицу на ином праве, не поименованном в п. 3 ст. 222 ГК РФ, в том числе на праве аренды, то право собственности на возведенную на этом участке постройку не может быть признано.

Вместе с тем отмечается, что единообразная судебная практика по применению указанной нормы до настоящего времени не сложилась. В одних случаях суды признают за арендаторами земельных участков право собственности на самовольную постройку, в других – нет.

Согласно правовой позиции Верховного Суда РФ, выраженной в Обзоре законодательства и судебной практики за второй квартал 2007 года<sup>3</sup>, совместному постановлению Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 г. № 10<sup>4</sup>, а также

---

<sup>1</sup> ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ // СЗ РФ .2006. № 27. Ст. 2881.

<sup>2</sup> См.: Петрищев В.С. Проблемы самовольного строительства (в контексте предложений проекта совместного постановления Пленума ВС и ВАС РФ «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав») // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>3</sup> Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 г. (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.08.2007 г.) // БВС РФ. 2007. № 11.

<sup>4</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике

правовым позициям, выраженным в большинстве судебных постановлений арбитражных судов<sup>1</sup>, право собственности на самовольную постройку не признается за лицом, ее осуществившим на земельном участке, предоставленном по договору аренды.

Вместе с тем Высший Арбитражный Суд РФ указал, что если постройки соответствуют строительным, градостроительным и санитарным нормам и правилам, их сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, право собственности на самовольную постройку, возведенную на арендованном земельном участке, может быть признано и за арендатором<sup>2</sup>. Та же правовая позиция прослеживается в Определении Верховного Суда РФ от 13.07.2007 г.<sup>3</sup>, в ряде постановлений арбитражных судов<sup>4</sup>.

В отношении указанной правовой позиции хотелось бы отметить решение Заволжского районного суда по иску Комитета по управлению имуществом Тверской области к гражданину А. о сносе самовольной постройки<sup>5</sup>. Гражданину А., которому принадлежал на праве собственности земельный участок, был предоставлен в аренду дополнительный земельный участок для обслуживания и эксплуатации индивидуального жилого дома. Гражданин А. возвел на этом земельном участке навес, право собственности на который было зарегистрировано. После этого гражданин А. обратился в Комитет по управлению имуществом Тверской области с заявлением о предоставлении в собственность указанного земельного участка. Суд, отказывая Комитету в удовлетворении исковых требований, в единственном абзаце мотивировочной части решения указал, что навес построен на земельном участке, отведенном для указанных целей, и предназначен для обслуживания и эксплуатации индивидуального жилого дома, в

---

при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестн. ВАС РФ. 2010. №6.

<sup>1</sup> См., например: Обзор судебной практики Второго арбитражного апелляционного суда по разрешению споров, связанных с применением ст. 222 ГК РФ, одобренного на заседании Президиума Второго арбитражного апелляционного суда 25.12.2007 г. (дело № А31-4308/2006-17). // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> Определение ВАС РФ от 17.09.2008 г. № 7485/07 по делу № А32-15082/2006-21/291-2007-41/174 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>3</sup> Определение Верховного Суда РФ от 13.07.2007 г. № 18-В10-43 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> См., например: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 06.07.2007 г. № Ф04-3895/2009(9800-Ф75-50) по делу № А75-4989/2008, от 06.05.2009 г. № Ф04-2392/2009(5133-А70-44) по делу № А70-4924/11-2008.

<sup>5</sup> Решение Заволжского суда г. Твери от 1 декабря 2010 г. по делу № 2-3561/10. [Электронный ресурс]. URL; <http://zavolzhsky.twr.sudrf.ru>.

установленном порядке зарегистрирован. Решение было обжаловано в Тверской областной суд, который оставил его без изменений, а кассационную жалобу Комитета по управлению имуществом Тверской области – без удовлетворения, указав следующее: навес не отвечает признакам самовольной постройки, он построен на земельном участке, отведенном для указанных целей, и предназначен для обслуживания и эксплуатации индивидуального жилого дома<sup>1</sup>.

Аргументируя возможность признания за арендатором земельного участка право собственности на самовольную постройку, суды указывают на следующее. Согласно ст. 41 ЗК РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные ст. 40 ЗК РФ, т. е. имеют право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Таким образом, земельное законодательство допускает возможность осуществления строительства на арендованной земле.

Если арендатором были допущены нарушения в целевом использовании земельного участка, результат произведенного с указанными нарушениями строительства представляет собой самовольную постройку.

Признавая за арендаторами право собственности на самовольную постройку, суда исходят из того, что ч. 1 ст. 222 ГК РФ не делает акцент на отсутствие вещного права на земельный участок – речь идет о возведении постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. Если все необходимые условия для приобретения права собственности имеются, следует сделать вывод, что право собственности за арендатором может быть зарегистрировано. Если же у самовольной постройки, помимо несоблюдения целевого использования земельного участка при строительстве, есть и иные признаки (например, нарушение градостроительных и строительных норм и правил), то при их наличии арендатор, в отличие от субъектов вещного права на землю, будет лишен возможности признать право собственности на нее в судебном порядке.

Вместе с тем необходимо отметить, что ст. 7 ЗК РФ закрепляет категории земель исходя из их целевого назначения. Согласно ч. 2 ст. 7

---

<sup>1</sup> Кассационное определение Судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 17 марта 2011 г. (по делу №33-1004) [Электронный ресурс]. URL; <http://oblsud.twr.sudrf.ru>.

ЗК РФ указанные земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Использование земель не по целевому назначению влечет в соответствии со ст. 8.8. КоАП РФ административное наказание.

Исходя из вышеизложенного у арендаторов при использовании земельного участка не по назначению вместо (или наряду) с неблагоприятными последствиями такого использования возникают и желаемые для них результаты – право собственности на самовольно возведенное строение. Вместе с тем представляется, что законодательство, таким образом, отнюдь не стимулирует социально желаемого поведения субъектов земельных правоотношений, и практика признания права собственности на постройки, возведенные арендаторами на земельных участках вопреки их целевому назначению, не способствует эффективному использованию земельных ресурсов.

Кроме того, следует отметить, что в большинстве судебных решений о признании права собственности на такую постройку административное наказание за нецелевое использование земель не назначается. Отчасти это объясняется тем, что ст. 8.8 КоАП РФ устанавливает административную ответственность за использование не по целевому назначению только земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства.

Таким образом, если земельный участок, на котором арендатором возведена самовольная постройка, не относится к землям сельскохозяйственного назначения, у арендатора, по сути, имеется узаконенная возможность использования земельного участка не по целевому назначению. В данном случае имеет место злоупотребление правом и нарушение публичных интересов<sup>1</sup>.

Разрешенное использование земельного участка, занятого самовольной постройкой, не может быть изменено, в том числе судом. При вынесении судебного решения о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную на земельном участке, целевое назначение которого не предполагает использование его под строительство, создает противоречия между разрешенным использованием земельного участка и использованием здания или сооружения, возведенного на нем.

Как справедливо отмечается в научной литературе, «лицом не должно быть признано право на самовольную постройку и не может быть вынесено решение о предоставлении ему земельного участка, если

---

<sup>1</sup> Васильчук Ю.В. Обеспечение соблюдения интересов государства, общества и граждан при предоставлении земель для строительства хозяйственных и иных объектов на землях городских поселений: автореф. дис. ... д-ра юр. наук. Тверь, 2006. С. 31.

в принципе на данном земельном участке запрещено строительство таких объектов. Речь идет о нарушении правового режима земельного участка, вытекающего из его целевого назначения или в связи с установленными законодательством ограничениями на строительство. Сам порядок предоставления земельного участка для строительства хозяйственных и иных объектов нарушается самым серьезным образом, и необходимые требования, установленные законом, уже в принципе не будут выполнены либо изменится их правовая сущность и то значение, которое придает им законодатель»<sup>1</sup>.

В этой связи предлагается предусмотреть более сложную процедуру для признания права собственности на самовольные постройки в суде и распространять действие ст. 222 ГК РФ только на индивидуальное жилищное строительство<sup>2</sup>.

Анализ судебной практики показывает, что в настоящее время большинство самовольных построек (при возведении которых присутствуют признаки несоблюдения целевого назначения земельного участка) возводятся на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В связи с этим проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предполагает введение нормы, согласно которой право собственности на самовольную постройку, созданную без необходимых разрешений на находящемся в государственной или муниципальной собственности земельном участке, в отношении которого лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем, может быть признано за этим лицом, если указанная самовольная постройка возведена без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил<sup>3</sup>.

Вместе с тем представляется, что подобная правовая регламентация не устранил проблему неэффективного использования земельных участков и использования их не по целевому назначению. Кроме того, представляется, что использование в формулировке данной статьи оценочного понятия «существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил» в отсутствие соответствующих разъяснений приведет к бессистемному применению указанной нормы.

---

<sup>1</sup> Васильчук Ю.В. Указ. соч. С. 30.

<sup>2</sup> См.: Там же. С. 31

<sup>3</sup> Пункт 4 ст. 224 проекта Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

### **Список литературы**

1. Васильчук Ю.В. Обеспечение соблюдения интересов государства, общества и граждан при предоставлении земель для строительства хозяйственных и иных объектов на землях городских поселений: автореф. дис. ... д-ра юр. наук. Тверь, 2006.
2. Петрищев В.С. Проблемы самовольного строительства (в контексте предложений проекта совместного постановления Пленума ВС и ВАС РФ «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав») // СПС «КонсультантПлюс».
3. Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

### **THE PROBLEMS OF SATISFACTION OF A LANDHOLDER'S CLAIM**

**M.G. Abakumova**

Tver State University,  
*Law Department*

In this article the author researches a possibility to meet a landholder's claim for superficies. The author analyses the case material, civil legislation and land laws.

**Keywords:** *superficies, land, purpose of a land, property law.*

*Об авторе:*

АБАКУМОВА Мария Геннадьевна – аспирантка кафедры гражданского процесса и правоохранительной деятельности Тверского государственного университета, e-mail: [jurfaktver\\_nauka@mail.ru](mailto:jurfaktver_nauka@mail.ru).