

Impact Factor:

ISRA (India) = 3.117	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	PIHII (Russia) = 0.156	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 8.716	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 5.667	OAJI (USA) = 0.350

SOI: [1.1/TAS](#) DOI: [10.15863/TAS](#)

International Scientific Journal Theoretical & Applied Science

p-ISSN: 2308-4944 (print) e-ISSN: 2409-0085 (online)

Year: 2019 Issue: 03 Volume: 71

Published: 29.03.2019 <http://T-Science.org>

QR – Issue



QR – Article



Tatyana Evgenevna Zhrebkova

Student of II course, the Institute of Prosecution,
Saratov State Law Academy,
Saratov, Russia

Tanya58172@yandex.ru

SECTION 32. Jurisprudence.

LEGISLATIVE REGULATION OF THE INSTITUTION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION IN RUSSIA AND KAZAKHSTAN

Abstract: The article analyzes the provisions of the legislation of Russia and Kazakhstan, affecting the institution of unauthorized construction, as well as the rules of foreign legal orders, in particular Germany, France, Belarus. The concept of unauthorized construction, the legal consequences of unauthorized construction, as well as the rights and obligations of the person who created the unauthorized construction and the person who owns the land plot are considered. The author puts forward proposals for the introduction in the Civil Code of the Russian Federation of a number of provisions of foreign legislation concerning unauthorized construction located on the territory of state lands. Questions are raised about replacing the concept of unauthorized construction with unauthorized construction, as well as establishing the amount of compensation equal to the amount by which the value of the land plot has increased.

Key words: unauthorized construction, land, ownership, demolition of unauthorized construction, compensation.

Language: Russian

Citation: Zhrebkova, T. E. (2019). Legislative regulation of the institution of unauthorized construction in Russia and Kazakhstan. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 03 (71), 455-458.

Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-03-71-38> **Doi:**  <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2019.03.71.38>

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНСТИТУТА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ В РОССИИ И КАЗАХСТАНЕ

Аннотация: в статье анализируются положения законодательства России и Казахстана, затрагивающие институт самовольной постройки, а также правила зарубежных правовых порядков, в частности Германии, Республики Франции, Республики Беларусь. Рассматриваются понятие самовольной постройки, правовые последствия самовольной постройки, а также права и обязанности лица, создавшего самовольную постройку и лица, которому принадлежит земельный участок. Автором выдвигаются предложения по внедрению в ГК РФ ряда положений зарубежных законодательств, касающихся самовольной постройки, расположенной на территории государственных земель. Поднимаются вопросы о замене понятия самовольной постройки на самовольное строительство, а также установления размера компенсации, равного сумме, на которую увеличилась стоимость земельного участка.

Ключевые слова: самовольная постройка, земельный участок, право собственности, снос самовольной постройки, компенсация.

Introduction

Самовольная постройка – это сложное социальное и правовое явление, которое возникает на стыке частных и публичных интересов. Институт самовольной постройки появился ещё во времена римского права, которое провозгласило, что все самовольные постройки являются собственностью владельца земельного

участка в силу правил *superficiem solo cedere* (правило следования) [1, с. 69]. Его суть заключается в том, что все имущество, которое находится на поверхности земли, следует земельному участку [2, с. 12].

На сегодняшний день во многих государствах мира, в том числе и в России, и в Казахстане, существуют положения,

Impact Factor:

ISRA (India) = 3.117	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.156	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 8.716	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 5.667	OAJI (USA) = 0.350

регламентирующие правоотношения, связанные с самовольной постройкой.

Materials and Methods

Согласно ст. 244 Гражданского Кодекса Республики Казахстан (далее – ГК РК) [3] к самовольной постройке относятся жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, которое: а) создано на государственной земле, не сформированной в земельные участки; б) создано лицом на не принадлежащем ему земельном участке; в) создано без получения разрешений, предусмотренных законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

В ст. 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [4] дается понятие самовольной постройки. В отличие от Казахстана, в России самовольной постройкой, признается ещё и строение, которое: а) возведено на земельном участке, разрешенное использование которого не позволяет строить на нем данный объект; б) построено с нарушениями норм законодательства. Таким образом, понятие самовольной постройки, согласно ГК РФ, шире, чем в ГК РК, и охватывает больший круг вопросов, что облегчает работу правоприменителю.

Признание права на самовольную постройку в Казахстане как на объект недвижимости осуществляется только после завершения строительства [5, с. 319], тогда как в России, исходя из правил ст. 130 ГК, самовольная постройка, даже если строительство не завершено, все равно считается объектом недвижимости.

ГК РФ предусмотрена важная оговорка о том, что строение, возведенное на земельном участке, использование которого ограничено, не является самовольной постройкой, если собственник объекта постройки не знал и не мог знать об этих ограничениях, при условии, что земельный участок ему принадлежит на каком-либо вещном праве. Преимущество данной нормы заключается в защите интересов лица, который действовал добросовестно.

По общему правилу в ГК РК самовольная постройка подлежит сносу по решению суда. Однако, суд может признать право собственности застройщика на самовольную постройку, если застройщику будет предоставлен земельный участок под размещение этой постройки или если будет получено согласие собственника земельного участка и ему будет выплачена компенсация. Также судом может быть признано право собственности на самовольную постройку за лицом, которому принадлежит земельный участок. Тогда он должен будет возместить сумму расходов застройщику, размер которой укажет суд.

ГК РФ предусматривает два варианта последствий возведения самовольной постройки: либо снос, либо приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями за счет лица, который осуществил постройку, или за счет лица, которому земельный участок, на котором возведена постройка, принадлежит на праве собственности, на праве пожизненного наследуемого владения, на праве постоянного (бессрочного) пользования, причем в последнем случае решение органов власти не нужно, за исключением случаев, указанных в п. 3 и 4 ст. 222 ГК РФ. Решение о сносе принимается либо судом, либо органом местного самоуправления. Концепцией совершенствования общих положений Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – Концепция) [6] предлагалось закрепить правило, по которому снос такой постройки целесообразен только тогда, когда ее сохранение нарушает права или охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан или когда постройка возведена на земельном участке, строительство на котором запрещено законом.

Определением ВС РФ от 27 сентября 2016 [7] установлено, что если на участке строить нельзя, то разрешение на строительство не спасает от сноса. Застройщикам лучше до начала работ проверять, нет ли запрета на строительство в конкретном месте, изучив, например, карту и паспорт безопасности муниципального образования. Такое правило следовало бы зафиксировать в ГК РФ, чтобы закрепить сложившуюся практику применения норм о самовольной постройке.

Резюмируя, следует отметить, что российский законодатель дает свободу действия при принятии решения относительно самовольной постройки лицу, которому принадлежит земельный участок, при этом в некоторых случаях можно не обращаться в суд для разрешения данного вопроса, если объект постройки находится в зоне с особыми условиями использования территории. Если самовольная постройка построена на государственном или муниципальном земельном участке лицом, которому он предоставлен в пользование или владение в целях строительства, то застройщик приобретает право собственности после выполнения требований о приведении постройки в соответствие с установленными правилами.

В п. 4 ст. 244 ГК РК установлено положение, суть которого заключается в том, что с учетом социально-экономической целесообразности самовольная постройка, которая построена на государственных земельных участках (землях), может передаваться в коммунальную собственность, при этом лицу, осуществившему постройку, возмещаются расходы в размере,

Impact Factor:

ISRA (India) = 3.117	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.156	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 8.716	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 5.667	OAJI (USA) = 0.350

указанном судом. Значение данной нормы заключается в том, что если самовольная постройка возведена на государственных землях, то для начала следует проанализировать, какую пользу она может принести для развития инфраструктуры на данной территории, а уже потом принимать решение о ее сносе. Введение такой нормы в ГК РФ особенно актуально, учитывая размеры территории России (не стоит забывать, что Казахстан – на 9 месте по площади территории в списке государств, а данная норма в ГК РК присутствует), так как это может дать толчок для дальнейшего развития инфраструктуры на государственных землях, в первую очередь – в восточной части РФ.

Таким образом, следует отметить, что нормы ГК РФ и ГК РК, регулирующие институт самовольной постройки, достаточны схожи, однако, российскому законодателю необходимо обратить внимание на законодательный опыт Республики Казахстан, касающийся самовольной постройки, построенной на территории государственных земель.

Рассматривая и анализируя институт самовольной постройки, нельзя не обратиться к положениям зарубежных правовых порядков.

В Германском гражданском уложении 1896 г. (далее – ГГУ) [8] не дается легального понятия самовольной постройки. Однако в § 946 ГГУ предусмотрено, что если движимая вещь соединяется с земельным участком и становится его существенной составной частью, то право собственности на земельный участок распространяется и на эту вещь, то есть реализуется приоритет «права почвы» [9, с. 15]. Данная норма касается и постройки: право собственности на неё будет принадлежать собственнику земельного участка. Но застройщик, исходя из § 951 ГГУ, имеет право на денежную компенсацию со стороны собственника земельного участка, в соответствии с нормами о возврате неосновательного обогащения. Однако восстановить прежнее состояние нельзя: ГГУ этого не допускает, тогда как в России собственник земельного участка имеет право обратиться с иском о сносе самовольной постройки.

Тем самым, при регулировании правоотношений, связанных с самовольной постройкой, ГГУ использует базисные наработки римского права. Однако такой подход не лишен изъянов. Как, к примеру, разрешить спор собственника земельного участка и застройщика, если собственнику данная постройка не нужна? Получается, что он должен будет выплатить компенсацию застройщику, а уже затем за свой счет снести постройку. Едва ли данный подход отвечает интересам собственника земельного участка.

Французский гражданский кодекс 1804 г. (далее – ФГК) [10] более детально регулирует вопросы, связанные с самовольной постройкой, по сравнению с ГГУ.

Собственник земельного участка имеет право на уничтожение сооружений, насаждений и работ, которые сделаны третьим лицом, за счет последнего, при этом суд может еще и возложить на него обязанности по возмещению ущерба собственнику участка. При этом, собственник земельного участка имеет право сохранить все улучшения (в том числе и постройки), которые сделаны третьим лицом с использованием материалов последнего, если собственник земельного участка выплатит застройщику сумму, на которую выросла стоимость земельного участка, либо компенсирует застройщику стоимость материалов и работ, произведенных на его участке. Основным достоинством данной нормы является альтернативный характер суммы компенсации. Согласно положениям ГК РФ, сумма расходов, которую застройщику компенсирует лицо, за которым признано право собственности на постройку, определяется судом. Российскому законодателю следовало бы учесть опыт французских коллег, так как стоимость земельного участка после возведения постройки на нем может повыситься на сумму, которая превышает размер понесенных застройщиком расходов.

Статья 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК РБ) [11] закрепляет правила о самовольном строительстве и его последствиях. Отличительной чертой ГК РБ является то, что в нем дается понятие не самовольной постройки, как это сделано в ГК РФ и ГК РК, а самовольного *строительства*, под которым понимается деятельность по созданию или изменению недвижимого имущества путем строительства *или реконструкции*. А самовольная постройка, согласно ГК РБ, – это результат самовольного строительства. Именно подход белорусского законодателя следует признать самым удачным, потому что, во-первых, при возведении самовольной постройки незаконной является, в первую очередь, сама деятельность, то есть строительство, а уже потом – сам объект. Во-вторых, данная норма может применяться не только к незаконно *построенным* объектам, но и к незаконно *реконструированным*, что является несомненным плюсом для правоприменителя, которому при такой редакции текста закона не нужно искать и использовать аналогию закона. Представляется, что российскому законодателю стоит обратить пристальное внимание на положения ГК РБ и следует изменить понятие самовольной постройки на самовольное строительство, которое будет включать положения и о незаконных реконструкциях.

Impact Factor:

ISRA (India) = 3.117	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.156	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 8.716	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 5.667	OAJI (USA) = 0.350

Conclusion

Таким образом, сравнив положения ГК РФ, ГК РК, ГК РБ которые достаточно схожи между собой, и ряда других европейских гражданских кодексов, необходимо отметить, что в европейских странах отсутствует понятие «самовольная постройка», а вместо него применяются правила о присоединении вещи. Однако, в ГК РФ могли бы найти свое отражение

нормы, касающиеся самовольной постройки, построенной на территории государственных земель, учитывая социально-экономические факторы. Также следовало бы изменить понятие самовольной постройки на самовольное строительство, а также ввести правило о размере компенсации застройщику, равной сумме, на которую увеличилась стоимость земельного участка.

Научное исследование проведено под руководством **Гаврилова Владимира Николаевича**, профессора кафедры гражданского права ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия», к.ю.н., доцента.

The research was conducted under the direction of **Gavrilov Vladimir Nikolaevich**, Professor of the Department of Civil Law of Saratov State Law Academy, Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor.

References:

1. Bether, V. A. (2012). Grazhdansko-pravovoe regulirovanie posledstvij samovol'nogo sozdaniya ob"ektov nedvizhimosti v stranah Zapadnoj Evropy i SNG. *Vestnik Omskoj yuridicheskoy akademii*, № 2 (19), 68-71.
2. Gumilevskaya, O. V. (2008). *Osnovaniya priznaniya prava sobstvennosti na samovol'nuyu postrojku*. avtoref. dis. kand. jurid. nauk. (p.196). Krasnodar.
3. (2019). Grazhdanskij Kodeks Respubliki Kazahstan [IS «Paragraf»]. Retrieved March 10, 2019, from https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#pos=320;-49
4. (1994). Chast' pervaya Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii ot 30 noyabrya 1994 g. № 51-FZ (red. 03.08.2018). *Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii*. 05.12.1994. № 32. St. 3301; 06.08.2018. № 32. St. 5132.
5. Goryacheva, E. V. (2014). Pravo na samovol'nuyu postrojku: sravnitel'nyj analiz zakonodatel'stva Rossii i Kazahstana. *Istoricheskaya i social'no-obrazovatel'naya mysl', T. 6, № 6-1*, 318-322.
6. (2009). *Koncepciya sovershenstvovaniya obshchih polozhenij Grazhdanskogo Kodeksa Rossijskoj Federacii*. *Vestnik VAS RF*. 2009. № 4.
7. (n.d.). *Opredelenie Sudebnoj kollegii po ehkonomicheskim sporam Verhovnogo Suda RF ot 27.09.2016 po delu N 309-EHS16-5381, A71-15106/2014*. Sistema «Garant». Retrieved March 10, 2019, from <http://base.garant.ru/71470018/>
8. (1896). *Germanskoe grazhdanskoe ulozhenie 1896 g.* Rossijskij pravovoj portal: biblioteka Pashkova. March 10, 2019, from <https://constitutions.ru/?p=1727&page=10>
9. Kropotov, D. A. (2018). *Opyt zarubezhnogo i otechestvennogo zakonodatel'stva v ramkah instituta samovol'noj postrojki. Pravovye i politicheskie issledovaniya: gipotezy i prognozy*. Sbornik nauchnyh trudov po materialam I Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii, 15 sentyabrya 2018 g. (pp.14-18). Moscow: Professional'naya nauka.
10. (2004). *Francuzskij grazhdanskij kodeks*. per. s fr. / nauch. red. i predisl. D.G. Lavrova (Eds.). SPb..
11. (n.d.). *Grazhdanskij Kodeks Respubliki Belarus'*. Kodeksy Respubliki Belarus'. March 10, 2019, from <http://xn----7sbakgchdukjdc8auvwj.xn--90ais/statya-223>