Дедушев К.В., Галкина Т.К.

Правовой статус объектов самовольного строительства (самовольной постройки)

НИУ «Московский государственный
строительный университет»
(Россия, Москва)

doi: 10.18411/lj-05-2019-114

idsp: ljjournal-05-2019-114

Научный руководитель: Герасименко А.С.

Аннотация

В данной статье рассматривается вопрос о том, что такое самовольное строительство, что такое объект самовольного строительства, какой правовой статус имеет такая постройка на территории Российской Федерации. Также в статье говорится о том, в соответствии с какими пунктами гражданского кодекса решаются вопросы, связанные с проблемами незаконной постройки. Рассматривается фактическая ситуация в стране по этому вопросу.

Ключевые слова: самовольное строительство, самовольная постройка, объект самовольного строительства.

Abstract

This article considers the questions of what is illegal construction, what is the object of illegal construction, what is the legal status of such a building on the territory of the Russian Federation. This article also contains the information about sections of civil code that can help to solve the problems related to illegal construction. The actual situation in the country on this issue is considered.

Keywords: illegal construction, unauthorized structure, object of illegal construction

В последнее время в России увеличилось количество судебных разбирательств, связанных со статьей №222 ГК РФ, регулирующей правоотношения в области строительства самовольных построек. Это может быть связано с тем, что органы управления начали активную борьбу с самовольным строительством в черте города, и с желанием граждан, имеющих в собственности неоформленные или неправильно оформленные строительные объекты не только в городе, но и за его пределами, обезопасить себя и оформить их правильно. Самострой в черте города может представлять значительную угрозу гражданам, портить эстетический вид зданий, наносить вред объектам культурного наследия и использоваться в незаконных целях.

Согласно статье №222 Гражданского кодекса Российской Федерации, самовольной постройкой считается здание или сооружение построенное либо с нарушением градостроительных норм и правил, действующих на момент возведения объекта, или без получения разрешения на застройку (оформления сопроводительной документации), либо возведенное на участке, допустимое использование которого не предусматривает строительную деятельность, или право собственности на который не оформлено должным образом.

«Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.»

Реконструированные сооружения также могут считаться самовольной постройкой. Это возможно, так как реконструкция - это процесс изменения параметров, технических характеристик или частей сооружения капитального строительства. Реконструирование объекта приводит к тому, что этот объект становится новым самостоятельным строением. В ходе реконструкции (самовольной) данные объекта изменяются в сравнении со строительной документацией объекта, что является нарушением проектной

(строительной) документации и актов приема. Такой объект в итоге может считаться самовольной постройкой.

Объектом самовольного строительства согласно ст. № 222 ГК РФ является “здание, сооружение или другое строение”. Это подразумевает под собой уже самостоятельный, законченный или находящийся в процессе возведения объект строительства, то есть некий результат строительства. Если смотреть с этой стороны, то пристройки нельзя считать самовольным строительством, так как они не являются самостоятельным объектом. Но так как пристройка увеличивает площадь строения, что в свою очередь является реконструкцией, если пристройка не оформлена документально, то она - самовольная.

Также следует отметить, что временные (легкие) сооружения не являются объектами самовольной пристройки, так как в соответствии со статьей самовольной постройкой может быть только недвижимое имущество.

Таким образом, самовольное строительство можно разделить на:

- самовольное строение;
- самовольная пристройка;
- объект реконструкции.

Также объекты самовольного строительства можно классифицировать иначе:

- самовольная постройка, возведенная на земельном участке, находящимся в собственности, оформленной с нарушением норм и правил;
- самовольная постройка, возведенная на участке, не находящимся в собственности застройщика.

В густонаселенных городах, таких как Москва, очень распространены пристройки к многоквартирным зданиям. Довольно часто можно наблюдать пристроенные балконы и лоджии на первых этажах многоквартирных зданий. Также встречаются самовольно созданные места для отдыха, например - сад на крыше.

Такие объекты самовольного строительства могут очень сильно влиять на технические характеристики уже существующих строений: серьезное изменение нагрузки может привести к повреждениям несущих элементов здания, и в том числе стать причиной возникновения трещин в несущих стеновых конструкциях. Также такие объекты могут нарушать нормы пожарной или экологической безопасности, что может привести к локальным катастрофам в виде нанесения вреда окружающей среде, возникновения пожара или причинения ущерба рядом находящимся объектам. Часть самовольных построек возведены без учета расположения инженерных коммуникаций, что является серьезным нарушением и может представлять угрозу жизни и здоровью жильцов.

Самовольная постройка в соответствии со статьей №222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит сносу или приведению в соответствие нормам, установленным действующим законодательством. Эти действия производятся за счет лица, осуществившего застройку или за счет лица, во владении которого находится земельный участок, на котором расположено данное сооружение.

В городской черте, где распространены пристройки к многоквартирным зданиям, объекты самовольного строительства в большинстве случаев подлежат сносу. Это связано с опасностью, которую представляют такие пристройки.

Несколько лет назад были весьма распространены быстровозводимые сооружения из сборных конструкций. В основном они располагались возле станций метро и на крупных улицах. Такие постройки со временем переросли в капитальные строения, чаще всего торгового назначения. В связи с расположением вдоль крупных улиц и станций метрополитена, они могли находиться в опасной близости от различных инженерных коммуникаций, а также изрядно затрудняли движение людей. В последнее время участились примеры планового сноса объектов самовольного строительства: большая часть торговых объектов, оформленных с нарушениями, были снесены.

В данный момент существуют так и не решенные проблемы с объектами самовольного строительства. Один из самых резонансных случаев - незаконные пристройки в районе Крылатское.

Поселок “Речник” - садовое товарищество, которое возникло около 1956 года. Возник он на территории Кунцевского района; в дальнейшем, после 1960 года, был присоединен к Москве (район Крылатское). Товариществу были выделены земли под закладку плодово-ягодного сада без права капитальной застройки. Разрешалась постройка только легких сборно-щитовых конструкций по единому архитектурному плану для хранения инвентаря, укрытия собственников и членов их семей от непогоды, а также для отдыха. В дальнейшем договор на предоставление земель между садоводами и сельсоветом был признан недействительным.

Спустя несколько лет оказалось, что на участке возведено больше 50 незаконных строений. Это противоречит (не соответствует) генплану Москвы. По генплану Москвы эта территория предназначена для устройства водохранилища, гребного канала и устройства зоны массового отдыха населения. Правительство решило разрешить сохранить фруктовые посадки без права деления территории на индивидуальные участки и без права возведения каких-либо построек. Все существующие строения подлежали сносу. Несмотря на все это, поселок продолжал существовать. По состоянию на 2007 год в поселке накопилось много незаконных капитальных строений, владельцы которых пытались оформить их в собственность, т.к. проживали там уже десятилетия, но в этом было категорически отказано властями. В 2006-2007 годах началась борьба с незаконными постройками. Прокуратура начала добиваться сноса незаконных построек, учитывая, что они имели массу нарушений. Одними из серьезнейших нарушений были: отсутствие системы канализации, вследствие чего все отходы через почву сбрасываются в Москву-реку; наличие множества причалов, владельцы которых ходили на моторных лодках (вследствие чего происходило существенное загрязнение Москвы-реки). В 2010 году было вынесено постановление на снос части строений. Снос проходил в ночь на 21 января 2010 года.

Но в итоге многие строения так и не были снесены, так как решение суда выдвигалось при отсутствии ответчика и при предоставлении ложных паспортных данных собственников.

В дальнейшем выселение продолжилось, но споры ведутся до сих пор и проблема пока никак не решена.

По решению суда объект самовольной застройки может быть признан находящимся в собственности лица, которому принадлежит земельный участок, на котором расположена постройка. Это возможно, если к моменту обращения в суд здание соответствует установленным нормам, владелец участка имеет право на строительство на нем этого здания, сохранение объекта самовольной застройки не будет являться причиной угрозы жизни и здоровью граждан, причинять им существенные неудобства.

Резюмируя вышесказанное, можно сделать вывод о том, самовольной постройкой может считаться объект, соответствующий хотя бы одному из данных требований:

- земельный участок не был предназначен для строительства
- постройка возведена без разрешения на строительство
- постройка осуществлена с нарушениями строительных и градостроительных правил и норм

А также, можно говорить о том, что судьба самовольной постройки может развиваться в двух ключах:

1. Снос
2. Легализация

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) Статья 222. Самовольная постройка
 2. https://st-rechnik.ru/-сайт_поселка_“Речник”
 3. Дело КГ-А40/7443-09 по иску ФГУП «Канал имени Москвы» и Департамента земельных ресурсов гор. Москвы к СТ «Речник» об освобождении самовольно занятого земельного участка
-