

### ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ\*

**В** соответствии с п.4 раздела III плана работы Четвертого арбитражного апелляционного суда на первое полугодие 2009 г., утвержденного приказом от 30.12.2008 №411 подготовлено настоящее обобщение судебной практики по рассмотрению споров о признании права собственности на самовольную постройку.

Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации самовольное строительство запрещено.

Как отметил Конституционный суд Российской Федерации, самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство; санкция за указанное нарушение (в виде отказа в признании права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет) предусмотрена в ст.222 ГК РФ (Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 №595-О-П «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о

проверке конституционности абз.2 пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Применительно к статье 222 ГК РФ необходимо учитывать, что в связи с возведением самовольной постройки возникают, как правило, два вида гражданско-правовых споров – о признании права собственности на самовольную постройку или о ее сносе.

Гражданское законодательство, допуская в п.3 ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации возможность судебного признания права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости, предполагает исключительность такой возможности, поскольку по общему правилу данной нормы самовольное строение подлежит сносу.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является 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. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизнен-

ном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Возможность признания на самовольную постройку иного вещного права, кроме права собственности, статьей 222 ГК РФ не предусмотрена. В частности, возможность признания права хозяйственного ведения на самовольную постройку не предусмотрена ГК РФ (Постановление ФАС Уральского округа от 13.12.2007 №Ф09-10253/07-С6 по делу №А76-1352/07).

Наличие в гражданском законодательстве права судебной легализации самовольно возведенной постройки по правилам статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не может быть принято судом в качестве достаточного основания для удовлетворения иска. В то же время, поскольку иной, внесудебный порядок признания права собственности на самовольные постройки законом не предусмотрен, легализация самовольного строения осуществляется только по результатам рассмотрения заявленного иска.

Подведомственность дела определяется по характеру спорного правоотношения и субъектному составу. Если истец является коммерческой организацией, а самовольные постройки предназначены для осуществления предпринимательской деятельности, то спор подлежит рассмотрению в арбитражном суде (постановление ФАС ВСО от 10.10.2007 №А19-8046/07).

В силу пункта 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на вновь созданную вещь,

\* Справка по результатам обобщения практики рассмотрения споров о признании права собственности на самовольную постройку одобрена на заседании Президиума Четвертого арбитражного апелляционного суда (протокол №10 от 15.05.2009). [www.arbitr.ru/as/pract/ac\\_prac/](http://www.arbitr.ru/as/pract/ac_prac/)