

## **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>.