

## К ВОПРОСУ О ПРИМЕНЕНИИ ПРИБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ В ОТНОШЕНИИ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК

Евтушенко И.И.

*Камышинский технологический институт (филиал)  
Государственного образовательного учреждения  
высшего профессионального образования  
«Волгоградский государственный технический университет»*

**В исках о признании права собственности на самовольную постройку истцы нередко ссылаются на приобретательную давность, указывая, что в соответствии со ст. 234 ГК РФ, лицо, в течение 15 лет добросовестно, открыто и непрерывно владеющее недвижимым имуществом как своим собственным, приобретает на него право собственности.**

**Однако судебная практика в отношении этого вопроса занимает единую и категоричную позицию: на самовольную постройку приобретательная давность распространяться не может.**

**Ключевые слова:** самовольная постройка, приобретательная давность, право собственности, судебная практика.

В статье 222 Гражданского кодекса «Самовольная постройка» помещена в гл. 14 «Приобретение права собственности». Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке, либо созданное без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил (п. 1 ст. 222 ГК РФ). Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Соответственно этому оно не вправе распоряжаться такой

постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать с нею другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ. Самовольному застройщику вручается предписание о сносе постройки и приведении в порядок земельного участка, на котором она возведена. В предписании указывается срок, в течение которого застройщик обязан совершить указанные действия. В то же время предписание о сносе не лишает самовольного застройщика, осуществившего постройку на не принадлежащем ему земельном участке, права требовать

признания за ним права собственности на эту постройку в судебном порядке.

Но суд может признать право собственности за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении или постоянном пользовании которого находится земельный участок, на котором осуществлена постройка. В этом случае указанное лицо возмещает самовольному застройщику расходы на постройку. Приобретение права собственности на самовольную постройку относится к первоначальным способам независимо от того, за кем признано это право – за самовольным застройщиком или лицом которому принадлежит земельный участок. В то же время право собственности на самовольную постройку не может быть признано ни за одним из указанных лиц, если сохранение постройки нарушает права и законные интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Субъект, произведший самовольную постройку, под которой понимается жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, недвижимость по общему правилу, не приобретает на нее права собственности, и сама постройка не становится недвижимостью, так как она не подлежит государственной регистрации вследствие допущенных при ее создании нарушений. Здесь речь идет о совокупности стройматериалов, которые собственник может забрать, осуществив за свой счет снос постройки.

Гражданский кодекс под самовольным строительством признает постройку объекта недвижимости при наличии следующих нарушений: возведение сооружения на земельном участке, не отведенном в установленном порядке для этой цели; отсутствие необходимых разрешений на строительство; существенное нарушение строительных норм и правил. Если имело место хотя бы одно из названных обстоятельств, постройка считается самовольной. «Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, следовательно, не вправе ею распоряжаться продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет».

С 1 сентября 2006 г. утратила силу ч. 1 п. 3 ст. 222 ГК РФ, которая допускала возможность признания права собственности на самовольную постройку за лицом, ее осуществившим, при условии, что земельный участок будет предоставлен этому лицу под возведенную постройку. Тем самым была прекращена практика признания права собственности на самовольную постройку на основании письменного обещания собственника земельного участка о его предоставлении застройщику в будущем. Подобный документ нередко рассматривался судами как достаточное (хотя, разумеется, не единственное) основание для признания права собственности на самовольную постройку, что в настоящее время стало невозможным.

Очевидно, что решение законодателя изменить редакцию п. 3 ст. 222 ГК РФ в настоящий момент способствует стабильности гражданского оборота, поскольку теперь только собственник земельного участка и иные указанные в законе лица будут определять дальнейшую судьбу постройки. Этой новацией законодательства закреплен принцип единства судьбы земельного участка и находящейся на нем недвижимости [1].

В исках о признании права собственности на самовольную постройку истцы нередко ссылаются на приобретательную давность, указывая, что в соответствии со ст. 234 ГК РФ лицо, в течение 15 лет добросовестно, открыто и непрерывно владеющее недвижимым имуществом как своим собственным, приобретает на него право собственности.

Однако судебная практика в отношении этого вопроса занимает единую и категоричную позицию: на самовольную постройку приобретательная давность распространяться не может.

Так, например, истец обратился в арбитражный суд с иском о признании права собственности на гаражные боксы. В качестве одного из оснований своего заявления истец сослался на открытое и непрерывное владение боксами в течение 15 лет. Решением суда первой инстанции, подтвержденным апелляционной инстанцией, в удовлетворении иска было отказано. Федеральный арбитражный суд, оставляя в силе

судебные акты предыдущих инстанции, в частности, указал, что по смыслу ст. 234 ГК РФ признание права собственности на самовольное строение в силу приобретательной давности невозможно [3].

К сожалению, ФАС не пояснил ход своих рассуждений, но, вероятно, основывал свой вывод в числе прочего и на п. 2 ст. 222 ГК РФ, который устанавливает, что «лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности». Окончательную ясность в этот вопрос внесло определение Конституционного Суда РФ от 25 марта 2004 г. N 85-0, рассмотревшего жалобу гражданина, оспаривавшего конституционность п. 2 ст. 222 ГК РФ. В определении указано, что «гарантии права собственности... предоставляются лишь в отношении того имущества, которое принадлежит соответствующему субъекту на законных основаниях» [2].

Таким образом, основываясь на очевидном факте, что самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим субъекту на законных основаниях, можно обоснованно заключить, что гарантии права собственности (включая гарантию его приобретения в силу приобретательной давности) на нее не распространяются.

#### **Список литературы**

1. Макаров А.В. Проблемы признания собственности на самовольную постройку. // Судебно-арбитражная практика Московского региона. Вопросы правоприменения. 2007 г. №4

2. Определение Конституционного Суда РФ от 25 марта 2004 г. N 85-0.

3. Постановление ФАС Уральского округа от 22 декабря 2004 г. N Ф09-4205/04-ГК.

**TO A QUESTION ABOUT THE APPLICATION  
OF A PRIOBRETATELNOY REMOTENESS  
WITH RESPECT TO THE ARBITRARY BUILDINGS**

**Yevtushenko I.I.**

*Kamyshin technological institute (branch) of the state  
educational establishment of higher professional education  
«Volgograd state technical university»*

In the actions about the acknowledgement of the right of property of the arbitrary building the plaintiffs frequently refer to the priobretatelnuyu remoteness, indicating that in accordance with st. 234 the civil code RF of men, for 15 years honestly, are opened and continuously managing the immovable property as their own, acquires to it the right of property.

However, judicial practice with respect to this question occupies the united and categorical position: to the arbitrary building priobretatelnaya remoteness be extended cannot.

**Keywords:** arbitrary building, priobretatelnaya remoteness, the right of property, the judicial practice.