



Столыпинский  
вестник

Научная статья

Original article

УДК 69

**ПОСТРОЙКА САМОВОЛЬНАЯ ИЛИ НЕТ  
IS THE BUILDING UNAUTHORIZED OR NOT**

**Ткаченко Ина Юрьевна**, магистрант, ФГБОУ ВО «Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина», Российская Федерация, г. Рязань

**Tkachenko Ina Yuryevna**, Master's student, Ryazan State University named after S.A. Yesenin, Russian Federation, Ryazan

**Аннотация.** В статье проводится анализ при каких обстоятельствах объект не может относиться к самовольной постройке. На ком лежит обязанность финансирования сноса постройки в случае её размещения в зоне минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов.

**Annotation.** The article analyzes under what circumstances an object cannot belong to an unauthorized construction. Who is responsible for financing the demolition of a building if it is located in the zone of minimum distances to main or industrial pipelines.

**Ключевые слова** самовольная постройка, охранная зона, лица ответственные за снос.

**Keywords** unauthorized construction, security zone, persons responsible for demolition.

Экономические, социальные, политические изменения влияют в разной степени на общественные правоотношения. Для урегулирования разного рода изменений законодателем вносятся корректировки в действующие нормы. Внесение изменений, дополнений, принятие новых актов имеет место и при выявлении пробелов, коллизий в законе. При этом любые введения в закон (изменения, дополнения, признание утратившим силу, принятие нового акта) ориентированы не только на время, но и на основной закон государства. Непротиворечие действующих нормативных актов Конституции РФ необходимо для сохранения баланса равенства, соразмерности, справедливости, разумности.

Один из примеров - приобретение в собственность незаконно возведённого объекта недвижимости, этапы формирования законодательного обеспечения в советский и постсоветский периоды.

С середины сорокового до шестьдесят четвёртого года прошлого столетия руководствуясь Постановлением СНК РСФСР №390 застройщики произвольно, начавшие строительство после издания указанного Постановления в отсутствие предусмотренного разрешения на бумажном носителе обязаны были, получив требование от местного органа советской власти немедленно остановить стройку. Своими силами сломать за свои средства в месячный срок все строения или части строений построенные на дату выявления нарушения. Земельный участок следовало привести в порядок. В ситуации, когда объект возведен или деятельность по застройке начата без полученного на то согласия до принятия рассматриваемого документа, и при этом объект не соответствовал планировке города, препятствовал движению транспорта, представлял пожарную опасность или санитарную, местный исполком обязывал строителя перенести за свои средства объект на другой участок, отведённый администрацией. При определенных обстоятельствах

Советами принимались решения о полной или частичной компенсации застройщику расходов, понесённых в процессе переноса строения. Если сроки для переноса здания не соблюдались недвижимость подлежала слому, а граждане, живущие в нём, выселению без предоставления взамен другого помещения или иной компенсации.

Для реализации слом или переноса вещи решение обязательно утверждалось краевым или областным Советом депутатов или Советом Народных Комиссаров автономной республики. Судьба самостроя в то время решалась административным порядком.

После принятия в 1964 году ГК РСФСР последствия нелегального строительства подверглись уточнению. Принятым судебным актом построенный дом (дача) или их часть на безвозмездной основе могли изыматься и зачисляться в жилой фонд местного Совета депутатов трудящихся. Суду предоставлялось право лишить гражданина и проживающих с ним лиц при безвозмездном изъятии дома права пользования жилой площадью в нём. В отсутствие иного жилья, пригодного для постоянного проживания, исполнительный комитет трудящихся, которому передавался изъятый дом (дача), предоставлял гражданам другое помещение.

1990 год, под влиянием экономических изменений законом о собственности введено предоставление гражданам земли в пожизненное наследуемое владение для ведения крестьянского или личного подсобного хозяйства, садоводства, строительства и обслуживания жилых домов и удовлетворения других нужд. Конституцией РФ, принятой в 1993 году, гарантировалось на землю право частной собственности. Высшим правовым актом установлена охрана права частной собственности законом. Лишение имущества недопустимо кроме как по решению суда.

Возможность установления права собственности на нелегальную застройку законном представлена Гражданским кодексом в редакции 1994 года. Судом право признавалось как за застройщиком не являющимся правообладателем земли с условием в дальнейшем передачи ему участка в установленном

порядке, так и за собственником, лицом имеющим право владения, бессрочного пользования при условии, что сохранение объекта не посягает на права и охраняемые государством интересы других лиц и не создаёт опасности для здоровья и жизнедеятельности граждан.

С 2006 года легализовать право на самострой возможно не только в судебном, но и ином порядке. Отменена возможность признания права за субъектом, осуществившим постройку на земле, не принадлежавшей ему.

С целью устранения проблем правоприменения в статью 222 ГК РФ вносятся значительные правки и дополнения (2015 год). Конкретизируется перечень имущества отнесённого к незаконному, указывается совокупность условий, при одновременном соблюдении которых возможна легализация объекта в судебном порядке, определяются права, действия органа местного управления при установлении незаконной вещи, сроки для исполнения.

В то же время, при применении лицами исключительной формы защиты посредством обращения в суд, подразумевается полное, всестороннее, эффективное решение спора. Данная защита возможна при правильном применении и толковании материального права иное влечёт нарушение прав, интересов сторон и заинтересованных лиц.

В качестве примера рассмотрим применение при вынесении решений норм двух статей, 222 ГК РФ и 32 Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».

До 2018 года большинством судебных актов объекты, возведённые в месте определённых расстояний до трубопроводов магистрального или промышленного значения, признавались самостроем [1] в силу ограничений применения земельного участка. Затраты с ликвидацией вещи возлагали на владельца земли [2], а не на виновное лицо. Фактические обстоятельства: владение землёй законно; использование участка согласно виду разрешенного применения; наличие полученного разрешения на строительство вещи (в предусмотренных случаях); соблюдение действующих строительных, пожарных норм и правил на дату строительства; регистрация имущества после

постройки в законном порядке, судами во внимание не принимались [3]. Вопреки тому, что законом наличие перечисленных критериев подтверждает, такое имущество не отнесено к нелегальному.

На наш взгляд, важным обстоятельством при рассмотрении анализируемых дел являлось установление судами наличие или отсутствие принятого решения уполномоченным органом об определении, изменении места охранной зоны трубопровода с особыми условиями использования. При выборе трассы прокладки газопровода (нефтепровода) необходимо учитывать развитие городов и других населенных пунктов в перспективе, промышленных предприятий и проектируемой трассы на ближайшие 25 лет, а также условия строительства и обслуживания трубопровода в период его эксплуатации.

Следующим обстоятельством, подлежащим обязательному установлению, считаем, является выяснение нанесены ли в информационно-справочный документ (паспорт безопасности) и на карту территории, где проводится застройка, объекты транспорта с охранными зонами. Собственники сети транспорта должны передать в установленные местные органы власти и управления данные действительного расположения трубопровода (исполнительная съёмка) с отметкой охранных зон, входящих в состав коммуникаций и объектов [4], для нанесения последними данных на районные карты землепользователей. Соответственно, данный факт также подлежит установлению при рассмотрении спора с целью выявления виновного лица.

Также рассматривая дела, при возведении постройки до 1995 года, необходимо принимать во внимание, акты гражданского права обратной силы не имеют. Использование норм акта возможно к отношениям, возникшим после его введения в действие. Закон применим к отношениям, возникшим до его принятия, только в случаях, когда это прямо оговорено документом. Конституционный суд РФ в своей правовой позиции не допускает придание обратной силы толкованию правовых норм, изменяющих в сторону усугубления положения подчиненной (слабой) стороны в публичном правоотношении. Иная позиция влечёт нарушение общих принципов

правового регулирования и правоприменения, вытекающих из статей 19 (части 1 и 2), 46, 54 (часть 1) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации [5].

Учитывая, что до 1991 года [6] земля находилась в собственности государства решениями исполкомов городских Советов, повсеместно на основании Постановлений Совмина РСФСР, ВЦСПС выделялись участки под коллективные огороды [7] и сады [8] рабочим и служащим различных предприятий. Членам садоводческого товарищества разрешалось на выделенных участках строить садовые домики летнего типа полезной площадью от 12 до 25 кв.м. с террасами площадью до 10 кв.м. на семью.

С учётом реалий времени, вводом Земельного кодекса РФ (редакции 2001 года) законодатель установил, если в документе (акт, свидетельство, приравненный документ к акту и свидетельству) данным уполномоченным лицом (органом) до введения указанного кодекса, определяющем правомерность ведения на участке личного (подсобного, дачного) хозяйства, гаражного или жилищного строительства, садоводства, огородничества для личного пользования, не указано право, на основании которого выделен участок земли, либо определить вид этого права не возможно, такой земельный участок считается переданный лицу на праве собственности. Исключение - случаи, когда участок в частную собственность не может предоставляться.

Следовательно, если год постройки имущества (подлежащего сносу) и год прокладки газопровода не установлены невозможно определить какие правовые акты подлежат применению в суде к спорным правоотношениям. Что в свою очередь способствует не только неправильному определению норм права, регулирующих рассматриваемые правоотношения, но и для выяснения вопроса о незаконных действиях стороны по делу либо его правопродшественника по возведению вещи. Так предмет доказывания по спору составляют факты материально-правового характера, подтверждающие

обоснованность требований и возражений сторон и имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Исходя из приведённых норм права, их анализа, усматривается, что имущество (отвечающие нормативам на дату их создания), возведённое до 1995 года на переданных участках с предоставлением документа, в котором не указано право или невозможно определить вид права, являются законным, не самостроем.

Федеральным законом 03.08.2018 №339-ФЗ законодатель внёс изменения во второй абзац первого пункта статьи 222 ГК РФ. Новой редакцией не отнесён к нелегальной постройке объект, построенный с несоблюдением принятых локализаций использования земельного надела, при условии, что обладатель вещи не знал и не мог знать о наличии ограничений относительно принадлежащего ему участка. Одновременно в четвёртую часть статьи 392 ГПК РФ вводят шестой пункт, которым установлено обстоятельство для пересмотра принятого и вступившего судебного акта. К такому обстоятельству отнесено определение или изменение федеральным законом оснований для признания недвижимости незаконной постройкой, послуживших поводом для принятия судебного акта о сносе вещи. Аналогичная новелла введена в часть третью статьи 311 АПК РФ. Введённые изменения позволили восстановить нарушенное право лиц, которым отказано в защите на основании расположения построек ближе определённых нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, даже если лица, проводимые застроение об этом не знали и не могли знать.

Возвращаясь к вопросу за чей счёт подлежит ликвидация имущества расположенного на участке с ограниченным использованием хотелось бы отметить, ещё в 2007 году Конституционный суд РФ [9] указал, применение мер за противоправные действия, связанные с постройкой, не препятствует установлению вины лица, осуществившего незаконную постройку, и допускает вменение ему несения затрат по сносу вещи при наличии вины. Позднее в 2012 году КС РФ дал расширенное обоснование указанной позиции

[10] отметив, что законодатель не предполагает возложение на невиновное лицо обязанности за его счёт слома постройки. Несмотря на указанную позицию до недавнего времени встречались судебные акты возлагающие на владельца земли или сооружения обязанность проводить снос за счёт собственных материальных вложений, а не ответственных за своевременную передачу данных для определения охранных зон специального использования территории и зон минимально допустимых расстояний в уполномоченный орган, за счёт органа на котором лежит обязанность доведения полученной информации о месте нахождения и границах зон с особым использованием и зон минимально допустимых расстояний для заинтересованных лиц.

Подводя итог проведённого анализа мы делаем вывод: из-за отсутствия ответственности судов за принятие незаконных решений (ни каждый может позволить отстаивать свои права годами как морально, так и материально проходя все судебные инстанции, при этом итоговый правосудный акт не всегда законный), безнаказанности чиновников ненадлежаще (формально) исполняющих свои обязанности, низкой правовой просвещенности граждан, происходит нарушение баланса равенства, справедливости, разумности, соразмерности гарантированных Конституцией РФ.

#### **Список используемых документов:**

1. Решение Одинцовского городского суда Московской области от 31.07.2017 по делу №2-4201/2017 [Электронный ресурс] URL: <https://odintsovo--mo.sudrf.ru/> (дата обращения 26.11.2022).
2. Решение Октябрьского районного суда г.Пенза от 15.12.2016 №2-3143/2016 [Электронный ресурс] URL: <https://oktyabrsky--pnz.sudrf.ru/> (дата обращения 26.11.2022).
3. Решение Тамбовского районного суда от 22.07.2016 по делу №101/2016 [Электронный ресурс] URL: <https://sud22--tmb.sudrf.ru/> (дата обращения 26.11.2022).
4. Правила охраны магистральных трубопроводов, утверждены Постановлением Совета Министров СССР от 12.04.1979 №341

[Электронный ресурс] URL: <https://docs.cntd.ru/document/9003929?ysclid> (дата обращения 26.11.2022).

5. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.01.2010 № 1-П «По делу о проверке конституционности положений части 4 статьи 170, пункта 1 статьи 311 и части 1 статьи 312 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами закрытого акционерного общества «Производственное объединение «Берег», открытых акционерных обществ «Карболит», «Завод «Микропровод» и «Научно-производственное предприятие «Респиратор» [Электронный ресурс] URL: <https://www.consultant.ru/document/> (дата обращения 26.11.2022).
6. Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» [Электронный ресурс] URL: <https://www.consultant.ru/document/> (дата обращения 26.11.2022).
7. Постановление Совмина РСФСР, ВЦСПС от 12.04.1965 №453 «О коллективном огородничестве рабочих и служащих в РСФСР» [Электронный ресурс] URL: <https://www.consultant.ru/document/> (дата обращения 26.11.2022).
8. Постановление Совмина РСФСР, ВЦСПС от 18.03.1966 №261 «О коллективном садоводстве рабочих и служащих в РСФСР» [Электронный ресурс] URL: <https://www.consultant.ru/document/> (дата обращения 26.11.2022).
9. Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] URL: [https://www.vsrif.ru/stor\\_pdf\\_es.php?id](https://www.vsrif.ru/stor_pdf_es.php?id) (дата обращения 26.11.2022).
10. Определение Конституционного Суда РФ от 17.01.2012 № 147-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «БИС» на нарушение конституционных прав и свобод

пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] URL: [https://fssp.gov.ru/opr\\_ks\\_rf\\_gnilomedov/?ysclid](https://fssp.gov.ru/opr_ks_rf_gnilomedov/?ysclid) (дата обращения 26.11.2022).

**List of documents used:**

1. The decision of the Odintsovo City Court of the Moscow region of 31.07.2017 in case No. 2-4201/2017 [Electronic resource] URL: <https://odintsovo--mo.sudrf.ru/> (accessed 26.11.2022).
2. The decision of the Oktyabrsky District Court of Penza dated 15.12.2016 No.2-3143/2016 [Electronic resource] URL: <https://oktyabrsky--pnz.sudrf.ru/> (accessed 26.11.2022).
3. The decision of the Tambov District Court of 22.07.2016 in case No. 101/2016 [Electronic resource] URL: <https://sud22--tmb.sudrf.ru/> (accessed 26.11.2022).
4. Rules for the protection of trunk pipelines, approved by the Resolution of the Council of  
  1. Ministers of the USSR dated 12.04.1979 No. 341 [Electronic resource] URL: <https://docs.cntd.ru/document/9003929> ?ysclid (accessed 26.11.2022).
5. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 1-P dated 21.01.2010 "On the Case of Checking the Constitutionality of the provisions of Part 4 of Article 170, Paragraph 1 of Article 311 and Part 1 of Article 312 of the Arbitration Procedural Code of the Russian Federation in connection with the complaints of the closed Joint Stock Company "Production Association "Bereg", open joint Stock companies "Karbolit", "Plant"Microprovod" and "Scientific and production enterprise "Respirator" [Electronic resource] URL: <https://www.consultant.ru/document/> (accessed 26.11.2022).
6. Law of the RSFSR of 12/24/1990 No. 443-1 "On property in the RSFSR" [Electronic resource] URL: <https://www.consultant.ru/document/> (accessed 26.11.2022).

7. Resolution of the Council of Ministers of the RSFSR, VCSSPS of 12.04.1965 No. 453 "On collective gardening of workers and employees in the RSFSR" [Electronic resource] URL: <https://www.consultant.ru/document/> (accessed 26.11.2022).
8. Resolution of the Council of Ministers of the RSFSR, ECSSP dated 03/18/1966 No. 261 "On collective gardening of workers and employees in the RSFSR" [Electronic resource] URL: <https://www.consultant.ru/document/> (accessed 26.11.2022).
9. The ruling of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 03.07.2007 No. 595-O-P "At the request of the Sormovsky District Court of Nizhny Novgorod on checking the constitutionality of the second paragraph of paragraph 2 of Article 222 of the Civil Code of the Russian Federation" [Electronic resource] URL: [https://www.vsrp.ru/stor\\_pdf\\_ec.php?id](https://www.vsrp.ru/stor_pdf_ec.php?id) (accessed 26.11.2022).
10. Ruling of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 17.01.2012 No. 147-O-O "On refusal to accept for consideration the complaint of the limited Liability Company "BIS" on violation of constitutional rights and freedoms by paragraph 2 of Article 222 of the Civil Code of the Russian Federation" [Electronic resource] URL: [https://fssp.gov.ru/opr\\_ks\\_rf\\_gnilomedov/?ysclid](https://fssp.gov.ru/opr_ks_rf_gnilomedov/?ysclid) (accessed 26.11.2022).

© Ткаченко И. Ю., ПОСТРОЙКА САМОВОЛЬНАЯ ИЛИ НЕТ/ 2022 Научный сетевой журнал «СтолЫПИНСКИЙ вестник» №9/2022

**Для цитирования:** Ткаченко И. Ю. ПОСТРОЙКА САМОВОЛЬНАЯ ИЛИ НЕТ// Научный сетевой журнал «СтолЫПИНСКИЙ вестник» №9/2022