Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
Юридический институт
Магистратура

УДК 347.214

Воронина Надежда Владимировна

САМОВОЛЬНОЕ СОЗДАНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ
на соискание степени магистра
по направлению подготовки
40.04.01 – «Юриспруденция»

Руководитель ВКР:
канд.юрид.наук, доцент
_____Имекова М.П.
«23» апреля 2019 г.

Автор работы:
_____Воронина Н.В.

Томск – 2019

ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Магистратура

«СОГЛАСОВАНО»
Зав. магистратурой ЮИ НИ ТГУ
_____О.В. Воронин
«_____»_____20__ г.

ЗАДАНИЕ
по подготовке выпускной квалификационной (магистерской) работы

студенту Ворониной Надежде Владимировне

Тема выпускной(квалификационной)работы Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации

Утверждена 09.10.2017

Руководитель работы: к. ю. н., доцент, Илекова М.П.

Сроки выполнения выпускной (квалификационной) работы:

1). Составление предварительного плана и графика написания выпускной (квалификационной) работы
с «09» 10 2017г. по «13» 10 2017г.

2). Подбор и изучение необходимых нормативных документов, актов и специальной литературы с «09» 10 2017г. по «25» 12 2018 г.

3). Сбор и анализ практического материала с «09» 10 2017г. по «15» 03 2019г.
Сбор судебных решений осуществлялся в научной библиотеке ТГУ (справочно-правовые системы) Консультант плюс, Гарант,

4). Составление окончательного плана выпускной (квалификационной) работы
с «01» 12 2018 г. по «25» 12 2018 г.

5). Написание и оформление выпускной (квалификационной) работы
с «25» 12 2018г. по «01» 04 2019г.

Если работа выполняется по заданию организации указать ее_____

Встречи дипломника с научным руководителем – ежемесячно (последняя неделя месяца в часы консультаций).

Научный руководитель_____ Илекова М.П.

С положением о порядке организации и оформления выпускных (квалификационных) работ ознакомлен, задание принял к исполнению_____

Аннотация

В рамках работы исследованы нормы гражданского законодательства и иных правовых актов, регулирующие самовольное создание и изменение объектов недвижимости, последствия таких действий, а также практика их применения.

Структура работа определена поставленными целями и задачами и включает в себя введение, три главы, девять параграфов, заключение и список использованной литературы и источников.

В первой главе дается характеристика истории развития института самовольной постройки.

Во второй главе исследуется правовая природа самовольной постройки, рассматриваются правовые последствия её возведения. Анализируется также возможность легализации самовольной постройки.

В третьей главе исследуются самовольные действия по изменению объектов недвижимости, такие как: реконструкция, перепланировка, переустройство, смена функционального назначения. Определяются правовые последствия таких действий.

В работе приводятся примеры из правоприменительной практики, а также мнения исследователей в области гражданского права.

В заключении представлены выводы по теме исследования.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3

1 Институт самовольной постройки в гражданском праве России 7

1.1 История развития института самовольной постройки в России 7

2 Самовольное создание объекта недвижимости 15

2.1 Правовая природа самовольной постройки 15

2.2 Юридические последствия самовольного возведения объекта недвижимости 21

2.3 Легализация возведенного объекта недвижимости 25

3 Самовольные действия по изменению объекта недвижимости 30

3.1 Реконструкция объекта недвижимости 31

3.2 Юридические последствия самовольной реконструкции объекта недвижимости 36

3.3 Переустройство и (или) перепланировка помещений в многоквартирном доме 39

3.4 Юридические последствия самовольных переустройства и (или) перепланировки помещения 47

3.5 Смена функционального назначения помещения 53

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 61

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ 64

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. История зарождения и развития человеческого общества неразрывно связана со становлением института права собственности. Особое место в сфере права собственности занимает категория недвижимого имущества. Это можно объяснить тем, что недвижимое имущество обладает высокой экономической ценностью, имеет специфический правовой режим.

В связи с этим вопрос правового регулирования отношений по поводу самовольного строительства объектов недвижимости всегда был и остается одним из важнейших, поскольку проблемы, связанные с самовольно возведенными строениями, характерны для любой отрасли и сферы общественных отношений граждан, и охватывает практически все регионы России.

Нарушение градостроительных норм ведет к различным последствиям: начиная от наступления трагедии в виде человеческих жертв (в результате не соблюдения строительных норм и правил), заканчивая негативным влиянием на экономику страны.

В этой связи представляется актуальным исследование природы правового режима самовольной постройки и его специфики.

Легально возведенные объекты недвижимости могут подвергаться изменениям путем реконструкции, переустройству, перепланировке, переоборудованию, изменению функционального назначения и т.п. Исследование данных действий также актуально в современный период. Продиктовано это тем, что в 50-х гг. прошлого столетия происходила массовая застройка жилья. Однако, в дальнейшем сложный для нашей страны период 90 гг. отложил след на экономическом развитии государства. Одно из проявлений упадка экономического развития ─ стагнация в строительной сферы. Как следствие, большинство граждан нашей страны до сих пор проживают в квартирах, сданных в эксплуатацию несколько десятков лет назад.

Проживание в квартирах старого типа вызывают желание у граждан сделать квартиру более современной, уютной, индивидуальной. Поэтому многие идут на изменение объектов недвижимости путем переноса или возведения стеновых перегородок, совмещения либо разъединения ванной и туалетной комнат и т.д. и т.п.).

Однако при реализации субъективного права собственности жилым помещением граждане далеко не всегда учитывают особенности правового режима. Поэтому вопрос о правовых последствиях самовольного осуществления указанных действий является актуальным в наше время.

Актуальность выбранной темы также определяется реформированием института самовольной постройки в 2018 г. Изменяя и вводя новые положения, регламентирующие правоотношения в области самовольного строительства, инициаторы законопроекта стремились достичь следующую цель. Структурировать и более детально урегулировать механизм контроля за строительством, устранив пробелы: требования к механизму контроля, порядок принятия решения о сносе самовольных построек, способ сноса, гарантии и способ защиты собственников построек, возмещение убытков. Безусловно, все перечисленные нововведения требуют глубокого теоретического осмысления.

Объект исследования составляют общественные отношения, возникающие при самовольном создании и изменении объектов недвижимости.

Предметом исследования являются нормы гражданского законодательства и иных правовых актов, регулирующие самовольное создание и изменение объектов недвижимости, последствия таких действий, а также практика их применения.

Цель заключается в анализе актуальных проблем в правовом регулировании самовольного создания и изменения объектов недвижимости, последствии таких действий, а также практики применения соответствующих норм.

Для достижения поставленной цели были поставлены следующие задачи:

─ ознакомиться с научными трудами ученых разных периодов и изучить институт самовольной постройки в динамике;

─ изучить нормативные правовые акты, регулирующие самовольное строительство, изменение объектов недвижимости;

─ дать определения понятиям, связанным с самовольным созданием и изменением объектов недвижимости;

─ исследовать судебную практику по делам о самовольных постройках, самовольном изменении объектов недвижимости;

─ выявить пробелы в правовом регулировании самовольного создания и изменении объектов недвижимости, а также практики применения соответствующих правовых норм.

Методологическая основа исследования состояла в применения общенаучных и частных методов: структурный, логический, сравнительно-правовой, системный анализ, синтез, метод правового прогнозирования. Применение указанных методов позволило исследовать проблемные вопросы института самовольной постройки и самовольного изменения объектов недвижимости.

Научная новизна исследования определяется тем, что в ней исследованы малоизученные и дискуссионные вопросы применения норм, регулирующих самовольное создание и изменение объектов недвижимости. Было проведено глубокое теоретическое осмысление нововведений, связанных с институтом самовольной постройки, вступивших в силу в августе 2018 г.

Практическая значимость исследования. Сформулированные в работе выводы, выявленные пробелы в правовом регулировании могут быть учтены при законотворческом процессе.

Теоретической основой исследования стали труды ученых и специалистов в области гражданского права: Р.Г Абакумов, А.И.Алексеев, Р.С.Бевзенко, В.А.Бетхер, С.Ю.Вардаков, Э.А.Гряда, А.В.Демкина,

А.Р.Кирсанов, А.О. Клинов, Д.И.Ковтков, А.С.Корякина, Е.А.Манько, И.Э.Марьюшкина, Е.А.Мотлохова, О.В.Наумова, М.Г.Пискунова, С.В.Попов, Т.Г.Преснецов, А.В.Сафонов, С.В.Стрембелев, Е.А.Суханов, Е.О.Трубачев, Д.А.Ходыкин, Е.В.Шаповалова, П.А.Шповалова, Л.В. Щенникова.

Нормативно-правовая база состоит из российского законодательства. Эмпирическую основу исследования составляет практика судов различного уровня, определения Конституционного Суда РФ, определения Верховного Суда РФ.

Структура диссертации. Диссертационное исследование включает в себя введение, три главы, девять параграфов, заключение, список использованной литературы и источников.

1 Институт самовольной постройки в гражданском праве России

1.1 История развития института самовольной постройки в России

Вопросы правового регулирования самовольной постройки имеют глубокие исторические корни. Институт самовольной постройки является древнейшим правовым институтом, насчитывающим многовековую историю становления и развития.

Первое упоминание о самовольном строении объектов недвижимости встречается в римском праве. Однако стоит отметить, что самовольное строительство было известно римлянам не в привычном и современном его понимании. Римские юристы рассматривали его двусмысленно: с одной стороны как правонарушение, а именно ─ нарушение прав собственника земельного участка, а с другой ─ как один из способов приобретения имущества в собственность владельца земельного участка.

В последнем случае происходило так называемо приращение имущества (inaedificalio). Это связано с тем, что по Институциям Гая земля и строения на ней рассматривались как главная вещь и принадлежность (superficies solo cedit). По принципу superficies solo cedit строение следует за землей («право почвы»)», то есть правовая судьба земли определяла правовую судьбу постройки[1].

Что касается отечественного гражданского законодательства, то свое первое отражение о самовольном строении объектов недвижимости нашло в X Своде законов Российском империи 1832 года. Указанным Сводом законов была установлена такая же регламентация самовольных построек, что и римским «правом почвы». Согласно X Своду законов Российской империи 1832 г. постройка, воздвигнутая кем-либо на земельном участке, не

[1] Гумилевская О.В. Основания приобретения права собственности на самовольную постройку: дис. …канд.юрид.наук. Краснодар, 2008. С.16-17.

принадлежащем застройщику, становилась собственностью собственника земли[1].

В дальнейшем нормы, регламентирующие право на застройку, находят закрепление принятом в 1912 г. Законе Российской империи «О праве застройки». Согласно этому закону, право застройки в нем понималось как вещное право срочного, отчуждаемого, наследуемого владения чужой землей как строительной площадью за вознаграждение[2]. Земля и находящиеся на ней строения не признавались единым имущественным комплексом[3].

ГК РСФСР 1922 г. в разделе о вещном праве (ст.ст. 71-84) право застройки устанавливалось нотариально удостоверенным договором. В ГК РСФСР 1922 г. были закреплены сроки действия такого договора, но вопрос о праве собственности на застройку не определялся. Право пользования у застройщика возникало лишь на период действия договора, впоследствии он обязан был передать строение собственнику земельного участка (государству)[4].

Стоит отметить тот факт, что в ГК РСФСР 1922 г. отсутствуют нормы, посвященные самовольной постройке. Лишь ст.74 Кодекса обязывает застройщиков соблюдать строительные, санитарные и противопожарные нормы. Помимо этого законодатель распространил одинаковый правовой режим на самовольную постройку, надстройку, пристройку и др.[5].

Следующим актом, регулирующий правоотношения в области самовольного строительства, стало Постановление СНК РСФСР №390 22 мая 1940 г. «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих,

---

[1] Шишканов П.А. Некоторые теоретико-правовые аспекты самовольного строительства в XXI веке//Современное право. 2010. № 4. С. 101.

[2] Манько Е.А. Правовое регулирование суперфиция:история и современность//Пробелы в российском законодательстве.Юридический журнал. 2008. №2. С.152 .

[3] Шишканов П.А. Указ. Соч. С. 103.

[4] Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11 ноября 1922 г.) (документ утратил силу)// СУ РСФСР. 1922. № 71. ст. 904.

[5] Бетхер В.А. История гражданско-правового регулирования последствий самовольного создания и изменения объектов недвижимости в России/Вестник Омского университета. Серия «Право». 2012. №4. С.104.

курортных и дачных поселках»[1]. Согласно указанному документу застройщик, который возвел строение, подпадающее под признаки самовольной постройки, обязан был снести его, а земельный участок привести в первоначальный вид. В противном случае, по истечении месяца происходил снос застройки в принудительном порядке[2].

Далее правовое регулирование продолжилось Гражданским кодексом РСФСР 1964 г.[3]. С принятием нового кодекса было впервые закреплено понятие самовольной постройки и последствия самовольного возведения объектов недвижимости. В соответствии с указанным нормативно-правовым актом у застройщика отсутствовала возможности признать за собой какое-либо право и, следовательно, он не мог в дальнейшем продать, подарить, сдать в наем этот объект недвижимости.

Гражданским Кодексом РСФСР 1964 г. было закреплено несколько правовых последствий для лиц, построивших самовольную постройку. Прежде всего, право собственности на такие объекты не возникало. Во-вторых, самовольные строения подлежали сносу. В-третьих, происходило безвозмездное изъятие и зачисление в фонд местных советов народных депутатов.

Стоит отметить, что субъектами отношений, связанных с самовольным строительством, были граждане, возводящие жилые дома или дачи[4]. Это подтверждается Постановлением Пленума ВС РСФСР от 19.03.1975 г. №2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст.109

---

[1]Постановление Совнаркома РСФСР от 22 мая 1940 г. № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» // СП РСФСР. 1940. № 11. Ст. 48. Действует в настоящее время в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 г. № 726 (применяется в части, не противоречащей ст. 222 ГК РФ).

[2]Харсеева В.Л. Понятие самовольной постройки и правовые последствия ее возведения//Теория и практика общественного развития. 2012. №2. С.354.

[3] Гражданский кодекс РСФСР от11 июня 1964 г.// Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.- Утратил силу

[4] Советское гражданское право. Ч. 1 / Под ред. В.А. Рясенцева. 3-е изд. - М.: Юрид. лит., 1986. С. 373.

ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома»[1]. В п.9 постановления было закреплено «поскольку ст.109 ГК предусматривает право безвозмездного изъятия лишь жилого дома (дачи) или части дома (дачи), по указанным основаниям не могут быть изъяты нежилые, подсобные помещения (гаражи, сараи, летние кухни и т.п.)».

Однако, указанный пробел в ГК РСФСР 1964 г. восполнялся Инструкцией «О порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР», утвержденной приказом Минкоммунхоза РСФСР от 21 февраля 1968 г. №83, и Указом Президиума ВС РСФСР от 1 декабря 1977 г. «Об ответственности за самовольное возведение гражданами хозяйственных и бытовых строений и сооружений»[2].

В Гражданском кодексе РФ 1994 г. норма, посвященная самовольной постройке, также нашла свое закрепление. Ст.222 ГК РФ, посвященная самовольной постройки, содержит понятие, признаки и правовые последствия ее возведения. В первоначальной редакции под самовольной постройкой понималось «жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, которое создано на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом или иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил».

В дальнейшем ст.222 ГК РФ неоднократно подвергалась изменению. Так, ФЗ от 30 июня 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

---

[1] Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 19 марта 1975 г. № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. 1975. № 6.

[2] Об ответственности за самовольное возведение гражданами хозяйственных и бытовых строений и сооружений: Указ Президиума ВС РСФСР от 1 декабря 1977 г. //Ведомости ВС РСФСР. 1977. №49. Ст.1167.(утратил силу).

имущества»[1] был признан утратившим силу с 1 сентября 2006 г. абз.1 п.3 ст.222 ГК РФ. который гласил: «Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку». На основании этого, можно сделать вывод о том, что изменился подход к самовольному строительству, а именно исключена возможность признания права собственности на самовольную постройку за лицом, которое не имеет права собственности, права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, на котором возведена постройка[2].

Далее с 1 сентября 2015 г. были приняты новые поправки в ст.222 ГК РФ, которые внесли существенные изменения в регулирование отношений[3].

Во-первых, измененная редакция п. 1 ст. 222 ГК РФ содержала новый подход к определению признаков самовольной постройки, для признания постройки самовольной нарушения достаточно было установления факта — наличие существенных нарушений[4].

Во-вторых, Законом № 258-ФЗ установлены конкретные условия, при одновременном соблюдении которых по решению суда может быть признано право собственности на самовольную постройку.

---

[1] О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан.-М., 2006.- Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).

[2] Алексеев А.И. Действие норм о самовольной постройке во времени// Закон. 2009. № 7. С. 195-204.

[3] О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан.-М., 2006.- Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).

[4] Заболотняя Н. А. Гражданско-правовая ответственность за самовольное строительство // Молодой ученый. 2017. №40. С. 26-30.

В-третьих, федеральным законом предусмотрена возможность административного сноса самовольной постройки, в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

Спустя три года, ст.222 ГК вновь претерпела изменения. В новой редакции можно увидеть некоторые послабления в отношении лиц, которые возвели самовольную постройку. В новой редакции статьи вводится категория «добросовестности» в отношении самовольной постройки. Так, не признается самовольной постройкой строение, если «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»[1].

В пояснительной записке к законопроекту № 301924-7 дается объяснение причины, побудившая законодателя ввести данную категорию: «Введение обозначенной нормы обусловлено тем, что в отношении значительного числа зон с особыми условиями использования территории отсутствовал публичный доступ к сведениям о таких зонах, их границах и ограничениях в использовании земельных участков в этих зонах»[2].

Действительно, очень часто собственники построек даже не подозревают

---

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации: Федер.закон Росс.Федерации от 30.11.1994 года: по состоянию на 29.07.2017//СЗ РФ. 1994. №32. Ст.3301.

[2] О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (в части уточнения положений о самовольных постройках): проект Федерального закона № 301924-7 [Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан.-М., 2006.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).

о том, что в отношении их земельного участка есть какие-либо ограничения, так как процесс внесения соответствующих сведений в государственные реестры затянулся.

Кроме этого, новеллой стало введение альтернативной санкции — приведение самовольного объекта в соответствие.

Также, законодательно установлен диапазон минимальных и максимальных сроков для сноса самостроя.

В новой редакции ст.222 ГК РФ предусмотрены полномочия органов местного самоуправления в отношении самовольно построенных объектов. Так, они не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта, право собственности на который зарегистрировано в ЕГРН, признано судом в соответствии п.3 ст.222 ГК РФ, в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома.

На основании выше изложенного, можно сделать следующие выводы.

История развития института самовольной постройки в России имеет долгий, противоречивый и непростой путь становления. Это обуславливается особенностями конкретного исторического периода — внутренней политикой государства, экономическим уровнем развития государства, правового регулирования правоотношений.

Для законодательства дореволюционного периода было характерно провозглашение римского принципа суперфиция, т.е. правовая судьба земли определяла правовую судьбу постройки. Владелец земельного участка при таком правовом режиме имел право на все, что находилось на таком участке. В связи с этим, права на самовольные постройки, в современном его понимании, не выделялись.

В советский период государство предпринимает меры по борьбе с самовольным строительством, закрепляя в законодательстве гражданско-

правовые последствия самовольной постройки. Кроме того, законодатель впервые упоминает в законе иные действия, связанные с изменением существующих объектов недвижимости (пристройка, надстройка, перепланировка, переоборудование).

Для современного этапа правового регулирования характерно большое количество нормативно-правовых актов, регламентирующие строительство, а также изменение объектов недвижимости. Однако, стоит отметить, что данные процедуры описаны в обобщенном виде, зачастую противоречиво с другими нормативными актами. В связи с этим, в настоящее время законодатель стремится привести правовое регулирование к единообразию, описать более конкретно механизм контроля за строительством объектов недвижимости. Данное стремление проявляется в довольно частом реформировании норм, регулирующие самовольное создание и изменение объектов недвижимости.

2.Самовольное создание объекта недвижимости

2.1 Правовая природа самовольной постройки

Вопрос исследования правовой природы самовольной постройки имеет не только теоретическое, но и практическое значение[1]. Это связано с тем, что решение спорных вопросов имеет значение не только для развития в юридической науки отдельных оснований возникновения права собственности, но также, это может оказать влияние на формирование единообразной практики применения соответствующих норм. По мнению О.Г Ершова и В.А.Бетхер неоднозначная и противоречивая судебная практика является следствием не достаточной теоретической разработанности института самовольной постройки, а также нерешенности вопроса о правовой природе самой постройки[2].

В гражданско-правовой науке высказываются различные точки зрения относительно того, является ли самовольная постройка объектом гражданских прав или нет.

Одни ученые, признают самовольную постройку самостоятельным объектом гражданских прав и приводят в обоснование своей позиции следующие доводы. Во-первых, законодатель допускает возможность признания права собственности на самовольную постройку[3]. Во-вторых, самовольная постройка выступает объектом интереса со стороны застройщика (к примеру, пользование, введение в гражданский оборот). В-третьих, как известно, вещное право без вещи не возникает. Как полагают О.Г. Ершова, В.А. Бетхер, если самовольную постройку не признавать вещью, то каким образом может возникнуть право собственности на нее, ведь исходя из вещно-правовой теории, вещное право может возникнуть только в отношении вещи.

---

[1]Селиванов В.В. О понятии гражданско-правового режима самовольной постройки//Актуальные проблемы экономики и права. 2011.№3. С.223.

[2] Ершов О.Г., Бетхер В.А. К вопросу о правовой природе самовольной постройки//Право и экономика. 2015. №4. С.37.

[3] Наумова О. В. Преобразование института самовольного строительства // Актуальные проблемы российского права. 2013. № 6. С. 728–732.

В-четвертых, в Постановлении №10/22[1] самовольная постройка отнесена к недвижимым вещам, т.е. Пленумом ВС РФ и Пленумом ВАС РФ самовольная постройка признается объектом гражданских прав.

Другие ученые не признают самовольную постройку в качестве самостоятельного объекта гражданских прав. В частности, Е.В. Резников[2] считает, что невозможность признания самовольной постройки в качестве объекта - напрямую вытекает из положения п.2 ст.222 ГК РФ. Во-первых, застройщик не имеет право распоряжаться такой постройкой до легализации этого объекта. Правомочие распоряжения ─ одно из составляющих права собственности. Во-вторых, изначально право собственности на самовольную постройку не возникает[3].

Как представляется, доводы об обязательном наличии правового титула не являются столь убедительными[4]. Отсутствие правового титула не может служить основанием для отказа в признании самовольной постройки в качестве объекта. Для примера, доказывающий этот довод, можно привести категорию «бесхозяйная вещь», которая не имеет собственника или собственник такой вещи неизвестен. Однако, бесхозяйная вещь не вызывает таких острых дискуссий по поводу отнесения ее к объектам гражданских прав.

Если исходить из признания самовольной постройки вещью, то нерешенным остается вопрос о том, к какому виду объектов гражданских прав будет относиться самовольная постройка в случае введения ее в гражданский

---

[1] Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая. Электрон.дан. М.2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 18.03.2019).

[2]Резников Е.В. Самовольная постройка: вопросы теории и судебной практики:научно─практическое пособие по применению гражданского, гражданско-процессуального и административного законодательства по вопросам, связанным с объектами строительства. Волгоград.2013.С.64

[3] Бетхер В.А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации : гражданско-правовой аспект: дис. …канд.юрид.наук. Омск. 2016 С.71.

[4] Дарков А.А. Актуальные проблемы применения норм о самовольной постройке//Современное право. ─2018. ─ №12. ─ С.25-36.

оборот. Так, ст.130 ГК РФ содержит перечень вещей, подразделяющиеся на движимые и недвижимые. Перечень недвижимых вещей, закрепленных в ст.130 ГК РФ, подталкивает к размышлениям о том, к каком виду имущества отнести самовольную постройку в виде строения, ведь она прямо не отражена в ст.130 ГК РФ[1].

Хотя в Постановлении №10/22 самовольная постройка отнесена к недвижимым вещам, также стоит обратить внимание на позицию Пленума Верховного Суда РФ, высказанное в Постановлении от 23.06.2015 №25[2]. В абз.4 п.38 данного постановления отмечается, что «являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». При этом уточняется, что это должно быть «правомерно возведенное» здание или сооружение.

Интересную точку зрения на этот счет высказывает Е.В.Резников. Ученый полагает, что самовольную постройку нельзя признавать недвижимой вещью, а корректнее говорить о ней как об объекте, который в силу своих определенных свойств и качеств подпадает под признаки недвижимой вещью, но таковой не является в силу своего незаконного создания.

Как представляется, что отнесение самовольной постройки к объектам гражданских прав, в том числе к объектам недвижимости, напрямую зависит от правовой природы самой постройки[3]. Самовольная постройка обладает двойственной правовой природой: с одной стороны ─ самовольная постройка это – правонарушение, за которое предусмотрены определенные юридические

---

[1] Фандий С. В. Понятие самовольной постройки // Молодой ученый. 2017. №10. С. 331-334.

[2] Постановление Пленума Верховного суда РФ № 25 от 23.06.2015 г. «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. М.2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 24.03.2019).

[3] Бетхер В.А. Ершов О.Г. К вопросу о правовой природе самовольной постройки [Электронный ресурс]. 2015. URL: http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/10237.

последствия[1], с другой – самовольная постройка может выступать в качестве одного из способов приобретения права собственности. Последнее возможно только в случае легализации самовольной постройки с последующей регистрации права собственности на нее. Именно в данном случае самовольную постройку мы можем рассматривать в качестве объекта гражданских прав, объекта недвижимости.

Аналогичной точке зрения придерживается Л. В. Щенникова, которая считает, что основанием приобретения права собственности «должна являться исключительно правомерная деятельность, направленная на создание новых вещей (в том числе недвижимых), а ее гражданско-правовым последствием, как подчеркивается в п. 1 ст. 218 ГК РФ, становится приобретение права собственности на новую вещь у лица, ее создавшего. Самовольная же постройка — действие противоправное, и закон призван предусматривать адекватные ей гражданско-правовые последствия»[2]. Таким образом, по мнению ученого, самовольная постройка не является объектом недвижимости до признания на нее права собственности или легализации самовольной постройки.

Исходя из легального определения, которое содержится в п.1 ст.222 ГК РФ, можно выделить признаки, при наличии которых возведенное здание, сооружение или иное строение может быть признано правонарушением.

На основании данного определения можно сформулировать признаки, подтверждающие тезис о том, что самовольная постройка является правонарушением.

Во-первых, самовольная постройка возведена с нарушением норм земельного законодательства (с нарушением правил землеотвода):

---

[1] Конституционный Суд РФ придерживается точки зрения о том, что самовольная постройка является противоправным действием. Данную позицию Конституционный Суд РФ высказал в Определении от 3 июля 2007 г. №595-О-П. Суд отметил, что самовольное строительство является правонарушением, а обязанность снести самовольную постройку ─ является санкцией за совершенное деяние. В данной ситуации нарушаются нормы земельного законодательства, либо градостроительных норм и правил.

[2] Щенникова Л. В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия // Законодательство. 2006. № 3. С. 18–22.

строительство произведено на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта.

Возведенные здания, сооружения и строения довольно часто признаются самовольными постройками по данному признаку.

Так, ФАС Северо-кавказского округа по делу №А32-9214/2007-9/208 сделал вывод о том, что суд правомерно признал спорное строение самовольной постройкой, поскольку истцу земельный участок под строительство не выделялся, соответствующих разрешений на возведение здания застройщик не получал[1].

Во-вторых, строительство объекта осуществлено без получения на это необходимых разрешений и согласований. Указанный признак подразумевает нарушение требований ст.51 ГрК РФ. Кроме того, под это условие подпадают случаи, когда отсутствует разрешение собственника земельного участка на строительство.

В качестве примера можно привести дело № А14-7570/2016 Девятнадцатого арбитражного суда. Как было установлено судом, собственник обязан был исходить из учтенных границ смежных земельных участков, не допуская нарушений прав собственника смежного земельного участка. Однако в нарушение данной обязанности спорно нежилое строение и навес были возведены на земельном участке, не предоставленном для их строительства, в отсутствии согласия собственника такого участка. Перечисленные обстоятельства послужили основанием для удовлетворения требований о сносе возведенного ответчиком нежилого здания[2].

В другом деле, исковое заявление о сносе магазина, расположенного

---

[1] Постановление Федерального Арбитражного Суда Северо-кавказского округа от 06.04.2007 по делу № А32-9214/2007-9/208 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. М. 2017. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 25.11.2017)

[2] Постановление Арбитражного Суда Центрального округа от 19.09.2017 по делу № А14-7570/2016[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. М. 2017. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 27.11.2018).

вдоль федеральной трассы, было удовлетворено по причине отсутствия согласования уполномоченной организации в Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.03.2016 № Ф01-663/2016 по делу № А28-13003/2014[1].

В Определении Верховного суда РФ от 26.03.2018 № 308-ЭС17-20794 по делу № А63-13175/2016[2] было удовлетворено требование о признании построек самовольными при отсутствии согласования с организацией – собственником системы газоснабжения.

В-третьих, строительство здания, сооружения или иного объекта недвижимости осуществлено с нарушением градостроительных и строительных норм и правил[3]. Так, согласно абз.3 п.2.ст.3 ФЗ от 17 ноября 1995 года «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил[4].

В-четвертых, осуществление строительства на земельном участке с нарушением территориального зонирования в соответствии со ст. 35 - 40 ГрК РФ.

В-пятых, незаконная реконструкция объекта, которая привела к возникновению нового объекта, и иные нарушения градостроительных норм.

Таким образом, для того, чтобы признать возведенное здание,

---

[1] Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.03.2016 № Ф01-663/2016 по делу № А28-13003/2014 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 23.12.2018).

[2] Определении Верховного суда РФ от 26.03.2018 N 308-ЭС17-20794 по делу № А63-13175/2016 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. М. 2018. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 23.12.2018).

[3] Демкина А.В. Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве [Электронный ресурс]. 2015. URL: http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/13689.

[4] Об архитектурной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан.-М., 2006. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).

сооружение или иное строение самовольной постройкой, достаточно хотя бы одно из перечисленных признаков.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно прийти к следующим выводам. Самовольная постройка имеет двойственную правовую природу, в связи с этим в юридическом сообществе и ведется спор о принадлежности самовольной постройки к объектам гражданских прав. Более убедительной представляется позиция, признающая самовольную постройку в качестве объекта гражданским прав только в случае о ее легализации.

2.2 Юридические последствия самовольного возведения объекта недвижимости

Факт того, что самовольная постройка возведена незаконно, порождает определенные негативные последствия[1]. Последствия выражаются в следующем: во-первых, в соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ «лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой: продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки»; во-вторых, самовольная постройка подлежит сносу в административном, либо в судебном порядке.

Судебный порядок сноса заключается в следующем. Требование о сносе самовольной постройки может предъявляться как частных, так и в публичных интересах. С иском в частных интересах может обратиться любое заинтересованное лицо. Так, согласно п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 ГК РФ»: «…правом требовать сноса самовольной постройки наряду с собственником, субъектом иного вещного права на земельный участок, законным владельцем

[1] Преснецова Т.Г. Некоторые особенности рассмотрения судами споров о правах на самовольную постройку/Арбитражные споры. ─2017. ─ №1. ─С.35-38.

земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, обладают и иные лица, права и охраняемые законом интересы которых нарушает сохранение самовольной постройки…»[1].

Исходя из содержания ст.222 ГК РФ в предмет доказывания по спору о сносе самовольной постройки будет входить следующий круг вопросов: ─ отведение земельного участка в установленном порядке; ─ установление факта нарушения прав и интересов истца.

Важно отметить, что до 1 сентября 2015 года - у самовольной постройки было два последствия: быть узаконенной и стать полноценным объектом гражданских прав, либо быть снесенной по заявлению заинтересованного лица в судебном порядке. Федеральным законом от 13.07.2015 №258-ФЗ был введен в действие п.4 ст.222 ГК РФ, который предусмотрел административный порядок сноса самовольной постройки [2].

В гражданско-правовой науке ведется дискуссия о целесообразности введения законодателем такого порядка сноса самовольной постройки. Некоторые цивилисты поддерживают административный порядок сноса самовольных построек (среди них Р.Бевзенко). Аргументируют свою позицию ученые тем, что данный порядок экономичен по сравнению с судебным, а в судебном порядке можно рассматривать лишь те дела, в которых есть спор о праве. При этом исследователи отмечают, что анализируемый порядок сноса допустим - при условии четкой регламентации процедуры принятия решения, с последующим судебным контролем.

Аналогичной точке зрения придерживается Конституционный Суд Российской Федерации. Суд в своем Определении от 27.09.2016 № 1748-О пришел к следующему выводу. В законе закреплены механизмы защиты и

---

[1] Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]// Консультант Плюс справ. правовая система Версия Проф. Сетевая. Электрон.дан. М. 2018. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 24.03.2019)

[2] Заболотняя Н. А. Гражданско-правовая ответственность за самовольное строительство // Молодой ученый. 2017. №40. С. 26-30.

гарантии в случае возникновения спора. Так, лицо может обратиться в суд, оспорив принятый органом местного самоуправления решение, а суд в свою очередь наделен правомочием (в порядке ст.ст.85 и 223 КАС РФ) приостановить действие оспариваемого решения в части, относящейся к административному истцу, или приостановить совершение в отношении административного истца оспариваемого действия. Таким образом, нельзя признать п.4 ст.222 ГК РФ нарушающей чьи-либо конституционные прав.[1].

Другие ученые выступают против административного порядка сноса самовольной постройки, полагая, что судебный порядок в представленной ситуации был бы наиболее гуманным и справедливым. По мнению исследователей в РФ даже процесс выселения граждан из жилого помещения возможен только по решению суда (например, ст.ст.84, 91 ЖК РФ[2]).

Справедливость данной точки зрения косвенно подтверждает и судебная практика. Так, судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ было рассмотрено дело по иску администрации к гражданке П. о признании жилого дома самовольной постройкой, о сносе самовольной постройки. Суд отменил ранее принятые судебные акты по делу о признании жилого дома самовольной постройкой, о сносе самовольной постройки в части удовлетворения исковых требований[3]. Отменяя ранее принятые судебные акты Верховный Суд РФ исходил из следующего: нижестоящее суды не учли тот факт, что законом возможность сноса самовольной постройки связывается не с формальным соблюдением требований о получении разрешения её строительства, а с установлением обстоятельств, которые могли бы

---

[1]Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от от 27.09.2016 N 1748-О [Электронный ресурс]// Консультант Плюс справ. правовая система Версия Проф. Сетевая.- Электрон.дан. М. 2016. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 24.11.2017)

[2] Жилищный кодекс Российской Федерации:Федер.закон Росс.Федерации от 29.12.2004 года: по состоянию на 29.07.2017//СЗ РФ.-2005.-№1.-Ст.14

[3] Определение Верховного суда РФ от 08.07.2014 №19-КГ14-6 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. М. 2016. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.11.2018)

препятствовать использовать такую постройку в виду её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц. (Например, наличие угрозы жизни и здоровью граждан, возможность нарушение прав и законных интересов других граждан возведённой постройкой).

Помимо всего прочего, как отмечают исследователи, административный порядок сноса противоречит принципу разделения властей. По смыслу ст. 118 Конституции РФ, полномочия по оценке сведений о факте самовольного строительства, оценке доказательств на их относимость, допустимость и достоверность принадлежат исключительно судам Российской Федерации».

Следует отметить, что после внесенных в 2015 году изменений в ст. 222 ГК РФ борьба с самовольными постройками вызвала большой общественный резонанс. Обновленная редакция статьи, а именно ее часть 4 ущемляла права владельцев, предоставляя широкие полномочия органам местного управления в вопросах ликвидации самостроя и в условиях отсутствия сроков приведения самовольной постройки в соответствие установленным требованиям и пр. В конечном итоге в 2018 году было принято решение внести изменения[1] в Гражданский кодекс РФ в части, касающейся административного порядка сноса самовольной постройки: были уточнены полномочия суда и органов местного самоуправления по принятию решения о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие. По общему правилу такое решение вправе принимать суд.

Органы местного самоуправления были лишены права принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении следующих объектов: 1) объекта, право собственности на

[1] «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и в статью 22 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"[Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан.-М., 2006.- Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).

который зарегистрировано в ЕГРН; 2) объекта, право собственности на который признано судом в соответствии с п.3 ст.222 ГК РФ; 3) объекта, в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки; 4) в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома.

Таким образом, в результате внесенных изменений в ст.222 ГК РФ полномочия органов местного самоуправления были существенно ограничены, благодаря чему гражданам была предоставлена гарантия от внесудебного сноса построек.

В свою очередь, проведенное в рамках настоящего параграфа исследование позволяет сделать вывод о том, что существует два негативных последствия возведения самовольной постройки: во-первых, лицо не приобретает право собственности на нее; во-вторых, такая постройка подлежит сносу в административном либо судебном порядке.

В рассмотренной дискуссии о целесообразности введения административного порядка сноса самовольной постройки, видится более справедливой точка зрения ученых, выступающих против административного порядка. Судебный порядок является более гуманным и справедливым. Кроме того, судебный порядок сноса самовольных построек не противоречит принципу разделения властей. Ведь именно суд наделен полномочиями по оценке сведений и доказательств о факте самовольного строительства на предмет их относимости, допустимости и достоверности.

2.3 Легализация возведенного объекта недвижимости

Как уже отмечалось в параграфе 2.2 настоящей работы, законодатель закрепил два основных правовых последствия возведения самовольной постройки как правонарушения: - во-первых, в соответствии с п.2 ст.222 ГК РФ «лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее права собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой: продавать,

дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки»; во-вторых, самовольная постройка подлежит сносу в административном, либо в судебном порядке. Однако, государство, являющееся гарантом баланса как публичных прав и законных интересов, так и частных прав и законных интересов, при определенных условиях позволяет признать право собственности на самовольную постройку.

Ст. 222 ГК РФ предусматривает случаи, когда возможна легализация результата правонарушения. При этом такая легализация является исключением из правила. Указанное исключение продиктовано принципами разумности и добросовестности. По мнению законодателя неразумно и недобросовестно требовать сноса результата самовольного строительства, если такой результат размещен на земельном участке, принадлежащем лицу, осуществившему строительство, например, на праве собственности, соответствует строительным и градостроительным нормам и правилам, не нарушает права и законные интересы третьих лиц, а значит, несмотря на неправомерность своего происхождения, социальной опасности не представляет, - ее введение в гражданский оборот было бы экономически целесообразным и эффективным; в то же время снос указанного объекта мог бы причинить значительный экономический вред[1].

Законодатель предлагает 2 способа легализации самовольной постройки: 1)судебный; 2) иной установленный законом порядок (вероятно, законодатель имел ввиду внесудебный).

Судебный порядок – узаконивания самовольной постройки реализуется посредством предъявления иска о признании права собственности. Данный способ применяется лишь в случаях, когда у лица отсутствовала возможность получить правоустанавливающие документы на вновь созданный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами,

[1] Шаповалова Е.В. Легализация результатов самовольного строительства/Правовые вопросы строительства. 2015.№ 2. С.37-39.

регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель[1].

Стоит отметить, что судебный порядок узаконивания самовольном постройки задумывался как исключение из общих правил. Однако, на практике такой порядок применяется чаще, чем «иной». Объясняется это тем, что указав в ст.222 ГК РФ «иной порядок» законодатель не назвал ни закон, который регулировал данную процедуру, не был прописан и сам механизм, который регламентировал порядок легализации самовольного строительства[2]. В связи с этим, у граждан отсутствует альтернатива в выборе, и по факту, они могут воспользоваться лишь одним способом – судебным.

Итак, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке. Для признания за лицом право собственности, необходимо соблюдение определенных законом требований. Прежде всего, земельный участок должен принадлежать лицу на одном из вещных прав: на праве собственности, либо, на праве пожизненного наследуемого владения, либо на праве постоянного (бессрочного) пользования. Стоит отметить, что перечень вещных прав является закрытым и расширительному толкованию не подлежит[3].

Помимо обладания земельным участком на определенном законе праве, необходимо одновременное соблюдение следующих условий:

- во-первых, самовольный застройщик должен обладать правом на осуществление строительства на определенном земельном участке. Этот критерий указывает на отсутствие одного из признаков самовольной постройки, закрепленного в п.1 ст.222 ГК РФ, а именно: объект должен быть

---

[1] Фомина Н. Признание права собственности на самовольную постройку/ Жилищное право. 2015. №3. С.21-25.

[2] Бетхер В.А. Иной порядок легализации самовольных построек: востребованная необходимость/Вестник Омского университета. Серия «Право». 2016. №1. С.141.

[3] Кирсанов А.Р. Самовольная постройка: признать нельзя снести? /Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. №9. С.56-57.

построен на предоставленном земельном участке и его разрешенное использование должно позволять возводить именно такой объект.

- во-вторых, на день обращения в суд строение должно соответствовать требованиям закона: правилам планировки, застройки и землепользования, а также отвечать требованиям, установленным в иных документах.[1].

- в-третьих, сохранение постройки не нарушает прав и законных интересов других лиц (например, соседних землепользователей) и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (п.3 ст.222 ГК РФ).

Стоит отметить, что в правоприменительной практике встречаются ситуации, связанные со злоупотреблением должностных лиц, касательно необоснованных отказов или задержкой в выдаче разрешений на строительство[2].

Поэтому судебная практика исходит из того, что само по себе отсутствие разрешения на строительство не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку, если осуществившее ее лицо принимало меры к получению такого разрешения и (или) других необходимых документов, а постройка не нарушает прав и интересов иных лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан (абз.2 п.26 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22).

Более того, даже отдельные нарушения градостроительных и иных норм и правил, допущенные при предоставлении земельного участка и при возведении постройки, в соответствии со сложившейся судебной практикой сами по себе также не становятся основанием для сноса строения, если они не являются существенными в смысле ст.222 ГК РФ и не относятся к числу неустранимых[3].

---

[1] Демкина А. Самовольная постройка: легализация или снос? /ЭЖ-Юрист. 2017.№ 10. С.11-14.

[2]Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк/Е.А.Суханов. М. 2017. С.374.

[3] .Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г. // Сборник разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской

Второй способ признания права на самовольную постройку – иной установленный законом порядок. Однако, как уже отмечалось выше, законодатель не дает ответа, что понимать под иным порядком признания права на самовольную постройку. В законе отсутствует регламентация процедуры внесудебного порядка. Законодатель не называет нормативно-правовые акты, которыми регулировались бы данные правоотношения. В связи с этим, в юридической литературе ряд ученых высказали мнение о том, что под внесудебным порядком следует понимать ― реализация предоставленной гражданам возможности зарегистрировать право собственности на некоторые объекты недвижимого имущества в так называемом упрощенном порядке, так называемая дачная амнистия[1].

Думается, что нет оснований считать данный упрощенный порядок именно тем порядком, который задумывался законодателем в п.3 ст.222 ГК РФ. Так как в рамках дачной амнистии у граждан появилось право зарегистрировать право собственности на созданные ими объекты недвижимости в упрощенном порядке ― на одном лишь основании предоставления документа, подтверждающего титул на землю. То есть, фактически отсутствует процесс устранение гражданами признаков самовольности объекта, а также отсутствует признание органами его санкционированным.

На основании вышеизложенного, можно сделать следующий вывод. В законодательстве содержится два варианта легализации самовольной постройки. Однако, в силу не разработанности правовой нормы п.3 ст.222 ГК РФ, так называемого правового пробела, гражданами используется единственный способ легализации самовольной постройки ― судебный.

Федерации по применению земельного законодательства и законодательства о сделках с недвижимостью / Сост. О.В. Волошин. 3-е изд. М., 2015. С. 139 – 142.

[1] Гряда Э. А. Самовольное строительство как неправомерное действие // Молодой ученый. 2016. №4. С. 539-541.

3 Самовольные действия по изменению объекта недвижимости

Одним из основных факторов благоприятных и комфортных условий проживания людей, как в городе, так и в деревне, является качественное и благоустроенное жилье.

Однако, современные реалии таковы, великая история России, современная экономическая ситуация обеспечили в гражданском обороте значительное количество зданий, сооружений и других строений советского периода. Такие строения являются до сих пор неотъемлемой частью архитектуры большинства городов и деревень Российской Федерации. Учитывая тот факт, что большинство граждан нашей страны проживают в квартирах и жилых домах, сданных в эксплуатацию несколько десятков лет назад, эти жилые помещения не отвечают требованиям современных людей. Кроме этого, многие квартиры и дома являются ветхими и аварийными. Все эти факторы вынуждают граждан производить изменения в помещениях, совершать действия, которые в большинстве своем подпадают под понятия переустройства и (или) перепланировки помещений[1].

В действующем законодательстве используются различные понятия для описания деятельности, направленной на изменение существующего объекта недвижимости – «реконструкция», «перепланировка», «переоборудование», «текущий» и «капитальный ремонт». Интересен тот факт, что одно понятие может охватывать различные по своему характеру изменения[2]. К примеру, в соответствии с п.1 ст.25 ЖК РФ «переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос

[1] Карпухин Д.В. Проблемы правового регулирования переустройства и перепланировки жилого помещения//Жилищное право. 2009. №5. С.98.

[2] Краснова С.А. Влияние реконструкции, перепланировки и ремонтных работ на тождество объекта недвижимости//Вестник Омского университета.Серия «Право». 2010. №3. С.121-127.

инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования»[1].

Кроме того, в действующем законодательстве наблюдается проблема в том что, законодатель использует различный понятийный аппарат при описании одних и тех же действий, направленных на изменение объекта недвижимости, т.е. вкладывая неодинаковое содержание этих понятий («реконструкция», «перепланировка», «переоборудование», «текущий» и «капитальный ремонт»). Такое состояние в нормативно-правовом регулировании приводит к отсутствию единства в теории, а также различному толкованию на практике[2].

3.1 Реконструкция объекта недвижимости

Как уже отмечалось выше, большая часть зданий, сооружений современной России имеют свои исторические корни в советском союзе. Такие здания и сооружения физически и морально изношены. У собственников соответствующих объектов недвижимость рано или поздно возникает желание либо необходимость в изменении или расширении объектов, надстроить дополнительно этаж, сделать подземную парковку и т.д., т.е. произвести реконструкцию объекта недвижимости.

Нельзя не отметить тот факт, что современные технологии позволяют производить структурные расширения объектов недвижимости, увеличивать их функциональное назначение. В связи с этим собственники объектов, не задумываясь о дальнейших последствиях своих действий, производят реконструкцию без получения соответствующих разрешений, а потом

---

1 Жилищный кодекс Российской Федерации:Федер.закон Росс.Федерации от 29.12.2004 года: по состоянию на 03.04.2018//СЗ РФ.2005. №1. Ст.14.

2 Воропаева Н. А. К вопросу о соотношении категорий «самовольная постройка» и «самовольное строительство» // Актуальные проблемы права: материалы V Междунар. науч. конф. М.: Буки-Веди, 2016. С. 70-72.

сталкиваются с проблемой регистрации права собственности на измененный объект недвижимости.

Кроме этого, существует ряд других проблем, связанных с реконструкцией объектов недвижимости. Среди них можно выделить – процесс реконструкции объектов недвижимости недостаточно урегулирован в законодательстве. Неопределенность правового режима порождает правовые пробелы. Вследствие чего происходит подмена понятий (реконструкция, перепланировка).

По общему правилу, а также с учетом положений ГрК РФ термин «реконструкция» предусматривает более широкое изменение основных характеристик объектов недвижимости, нежели термин "перепланировка". При этом реконструкция может включать в себя в том числе и перепланировку, и переустройство[1].

Порядок и условия проведения работ по реконструкции объектов капитального строительства регламентируются Градостроительным кодексом РФ (далее ГрК РФ).

До внесения изменений в 2011 г в ГрК РФ в законодательстве отсутствовало разграничение понятий капитальный ремонт и реконструкция объекта, в связи с этим процедура капитального ремонта не отличалась от реконструкции. С принятием поправок, данная проблема была устранена[2].

Согласно п.14 ст.1 ГрК РФ, «реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) ─ изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих

---

[1]Марьюшкина И.Э. Перепланировка нежилого помещения: понятие, порядок согласования[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. М. 2018. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018).

[2] Бетхер В.А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации : гражданско-правовой аспект: дис. …канд.юрид.наук. Омск. 2016. С.157.

строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов»[1].

В соответствии с п.14.2 ст.1 ГрК РФ под капитальным ремонтом понимается «замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов».

Таким образом, исходя из приведенных легальных определений, можно провести разграничение понятий: «реконструкция» и «капитальный ремонт». В отличие от капитального ремонта, при реконструкции происходят такие существенные изменения, которые могут повлиять на безопасность объекта. Реконструкция связана с восстановлением и усилением несущих элементов здания[2]. В связи с этим процедура реконструкции объекта недвижимости требует получения специального разрешения.

На практике встречаются ситуации, при которых происходит изменение объекта недвижимости другим лицом, не являющимся собственником такого объекта. При этом между собственником и лицом, осуществившим реконструкцию объекта, отсутствуют договорные отношения. В результате чего, возникает проблема разграничения и поиска критериев, которые позволили бы провести различие между первоначальным объектом и измененным, т.е. необходимо установить тождество между объектом и

---

[1] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

[2] Абакумов Р.Г. Основные проблемы реконструкции социальных объектов недвижимости//Международный научный журнал «Инновационная наука». 2017.№3.С.166

преобразованным его видом. Это важный вопрос, требующий четкого однозначного ответа, т.к. в зависимости от выбранной позиции будет зависеть судьба преобразованной вещи.

В законе отсутствуют четкие критерии сохранности тождества. Указанный пробел в законе порождает не единообразную судебную практику. Так как решение данного вопроса происходит исходя из собственных представлений судей о последствиях преобразования[1]. Например, одни суды считают, что возведение дополнительного этажа влечет потерю тождества объектов, а значит, прекращение права на реконструированный объект[2]. Согласно другой точки зрения, изменение этажности не влечет утрату тождества[3].

В юридической литературе многие авторы пытаются выделить критерии тождества. Так, М.Г.Пискунова и Е.А.Киндеева[4] предлагают использовать оценочный критерий «значительная» и «незначительная» реконструкция. Думается, такой подход не очень удачный, так как критерии оценочные, в этой связи, отсутствует объективный подход к вопросу о тождестве объектов и следовательно проблема не будет решена.

Видится более справедливой точка зрения Е.О. Трубачева. Он при изучении нежилых помещений приходит к выводу, что тождественными будут оставаться объекты в случае, если «любые перепланировки и изменения в

---

[1] Краснова С.А. Влияние реконструкции, перепланировки ремонтных работ на тождество объекта недвижимости//Вестник Омского университета. 2010.№3.С.123.

[2] Постановление ФАС Приволжского округа от 20 ноября 2007 г. №А06-924/2-9/06[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. М. 2018. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018).

[3] Постановление ФАС Уральского округа от 10 января 2007 г. №Ф09-11594/06/С6[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. М. 2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018).

[4] Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Реконструкция и перепланировка:особенности регистрации и технического учета[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. М.2018. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018).

пределах пространственных границ нежилых помещений не изменяют пространственной составляющей, которая индивидуализирует помещение»[1].

Данный подход заслуживает законодательного закрепления, на основании следующих заключений. Основополагающий признаком, позволяющий отличить один объект недвижимости от другого является его местонахождение. Нахождение объекта в определенных координатах, их неизменность позволяют производить кадастровый учет и учет прав на объекты недвижимости. Следовательно, изменяя внешние границы объекта, путем изменения его площади, соответственно изменяется местонахождение объекта. В этой связи, можно справедливо говорить о том, что исчезает первоначальный объект недвижимости.

Стоит также уделить внимание еще одному вопросу. Многие собственники квартир, проживающие на первом этаже многоквартирных домов, лишены возможности иметь балкон или лоджию. В результате чего, некоторые собственники пристраивают к своим квартирам пристройки в виде лоджии или веранды. Практика по данной ситуации не однозначная. Одни суды[2] удовлетворяют иски о сохранении такого жилого помещения в измененном состоянии, другие[3] отказывают в сохранении помещения в реконструированном виде.

Думается, что при решении данной проблемы необходимо ответить на следующие вопросы. Во-первых, нарушаются ли условия проживания других жильцов? Во-вторых, в результате возведения балкона, уменьшается ли размер общего имущество собственников помещений многоквартирного

---

[1] Трубачев Е.О. Нежилые помещения как объекты недвижимости (гражданско-правовой аспект):автореф.дис…канд.юрид. наук.Томск, 2009.С.9.

[2] Решение Бежицкого районного суда г.Брянска от 24 января 2008 г. по делу №2-301/08 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018).

[3] Решение Кировского районного суда г.Волгограда от 15 февраля 2010 г. [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 23.12.2018).

дома? Наконец, произошло ли изменение границ жилого дома? В случае положительного ответа на поставленные вопросы, балкон подлежит сносу.

Таким образом, рассмотренные доктринальные дискуссии по вопросу реконструкции, подтверждают тот факт, что в законодательстве существует множество пробелов, которые дают основание трактовать правоприменителю положения законов под своим субъективным представлением, порождая тем самым неоднозначную практику.

3.2 Юридические последствия самовольной реконструкции объекта недвижимости

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство и завершается путем получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию[1]. В ГрК РФ содержится перечень документов, которые необходимо предоставить для получения разрешения о вводе объекта в эксплуатацию.

Установленный законодателем порядок реконструкции объектов недвижимости позволяет отличить реконструкцию от таких процессов, как самовольное строительство, самовольная перепланировка жилого помещения, где узаконивание таких объектов существует[2].

Жесткая регламентация реконструкции объектов капитального строительства обосновывается спецификой процесса реконструкции, т.е. происходят существенные изменения в объекте, которые могут угрожать жизни, здоровью граждан.

---

[1] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190ФЗ // Собрание законодательства РФ. -2005. -№ 1 (часть 1).- Ст. 16.

[2] Бетхер В.А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации : гражданско-правовой аспект: дис. …канд.юрид.наук. Омск. 2016.С.207.

В качестве примера из мировой истории можно привести обрушение супермаркета в Сеуле Sampoong в 1995 г.. Это обрушение считается одной из самых масштабных и трагических аварий зданий в истории строительства, в результате которой погибло более 500 человек и около тысячи получили ранения. Причиной аварии стали грубейшие нарушения при строительстве, начиная с некачественно выполненного основания. После возведения здания в 1987 году, выполнялось увеличение торговых площадей путем надстройки дополнительных этажа, а также установка мощных кондиционеров на кровле весом по 15 т. Помимо грубых технических ошибок в проекте, здание не было рассчитано на дополнительные нагрузки.

В России проблем с обрушением зданий и сооружений не меньше, чем в других странах. Вот несколько примеров, получивших в свое время широкую огласку.

Обрушение балкона со зрителями в спортивном комплексе в г. Нальчик 25 июня 1998 года. Причиной обрушения стало самовольная пристройка балкона без проекта. В результате аварии 23 человека погибли, 47 получили ранения.

Обрушение двух пролетов казармы учебного центра ВДВ в г. Омске 12 июля 2015 года. Причиной трагедии, унесшей жизни 23 курсантов, названа некачественно выполненная кладка стен при возведении здания в 1975 году, а также ненадлежащим образом осуществленный в 2013 году ремонт постройки. На момент аварии в казарме находились 337 человек.

Самовольную реконструкцию нельзя узаконить ни в судебном, ни в административном порядке[1]. В связи с этим, имеющийся законодательный «пробел» постаралась восполнить судебная практика, в рамках которой к отношениям по самовольной реконструкции объектов недвижимости стали применять положения ст.222 ГК РФ.

---

[1] Вардаков С.Ю. Самовольно реконструированный дом как объект гражданского оборота//Правовые вопросы недвижимости.2013.№2.С.36.

В частности, в п. 28 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[1] указывается на то, что положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Однако не все ученые юридического сообщества считают правильным подход, сложившийся в судебной практике. По мнению О.В.Гумилевской «понятия «строительство» и «реконструкция» не являются тождественными, следовательно, не подпадают под одинаковый правовой режим. Гражданское законодательство содержит нормы, регулирующие порядок возникновения права на созданную, построенную недвижимость. В то время как последствия реконструкции для собственника вещи законодательством нигде не определены»[2]. Данная точка зрения подтверждается судебной практикой.

Так, по иску о признании права собственности на реконструированное нежилое здание, суд пришел к выводу, что «порядок признания права собственности на самовольную постройку сам по себе не может освобождать от обязанности выполнения установленных законом и иными нормативными актами норм и правил и условий возведения объектов недвижимости. Наличие положительных заключений контролирующих органов по факту проведения перепланировки само по себе не может являться основанием для признания права собственности за реконструируемый объект»[3].

---

[1] Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.- М. 2018. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018).

[2] Гумилевская О.В. Основания приобретения права собственности на самовольную постройку: дис…канд.юрид.наук. Краснодар,2008.С.58.

[3] Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27 апреля 2009 г. № Ф04-2396/2009(5140-А70-44) по делу № А70-4968/32-2008. [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018).

Нельзя оставить без внимания тот факт, что при разрешении дела, суд смешивает понятия, связанных с изменением объекта недвижимости.

В данной ситуации видится одно целесообразное решение – закрепление в законе специальной нормы, посвященной последствиям самовольной реконструкции объектов недвижимости. Обоснованность данной точки зрения заключается в следующем. Восполняя пробел в законе по аналогии нормой, рассчитанной на другую ситуацию, не совсем правильно как с теоретической точки зрения, так и с практической. Ведь применяя норму о последствиях самовольного строительства, истцу необходимо будет доказать наличие вещного права на земельный участок, предусмотренный законом. Кроме того, доказать отсутствие угрозы для жизни и здоровья третьих лиц. В случае не доказанности такое строение, как известно, подлежит сносу. Но такое положение дел противоречит намерениям истца. На основании вышеизложенного, видится необходимым закрепления специальной нормы, посвященной самовольной реконструкции объектов недвижимости.

Таким образом, нельзя не признать, что в результате отсутствия точной регламентации юридических последствий самовольной реконструкции объекта недвижимости, на практике возникают трудности. Восполнять данный пробел вынуждены суды. Однако, из-за субъективных представлений, практика становится не единообразной.

3.3 Переустройство и (или) перепланировка помещений в многоквартирном доме

Регулирование переустройства и перепланировки помещений предусмотрено на федеральном уровне – Жилищном кодексе Российской Федерации (далее ЖК РФ). С 8 января 2019 вступили поправки в Жилищный кодекс РФ, согласно которым требования к организации проведения

переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме применяются как жилым, так и нежилым помещениям в многоквартирном доме[1]. До нововведений ЖК РФ распространял свое действие лишь на отношения, связанные с переустройством и перепланировки жилых помещений. В связи с чем в правовом регулировании существовал пробел по вопросу перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах, не отнесенных к общему имуществу. На практике часто можно было наблюдать злоупотребление со стороны собственников нежилых помещений при проведении действий по их обустройству. Кроме того, в ряде случаев надзорные органы были лишены возможности пресекать незаконные действия и привлекать к ответственности.

Как уже было сказано выше, в январе 2019 годы вступили в силу изменения в ЖК РФ в результате, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме добавилось ряд правомочий. Например, принятие решения о переустройстве и перепланировке помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме и др.

Теперь законом предусмотрено привлечение к ответственности лиц, самовольно осуществивших переустройство и перепланировку помещения.

Кроме того, пополнился перечень документов, требуемых при перепланировке и переустройству. В число таких документов вошел протокол общего собрания собственников, если переустройство и (или) перепланировка невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме. Надо сказать, что суды давно признавали необходимость получения согласия собственников помещений, что подтверждается судебной практикой.

---

[1] О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме) [Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2006.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).

Так, Верховным Судом РФ было рассмотрено дело №18-КГ17-199 от 17.10.2017 по требованию о сохранении квартиры в перепланированном и переустроенном состоянии[1].

Как было установлено судом, истец без согласования с администрацией муниципального образования выполнил переустройство и перепланировку квартиры. В результате перепланировки демонтированы самонесущие перегородки между прихожей, санузлом, кухней, жилой комнатой, шкафом и выстроена перегородка, что образовало нежилое помещение.

Квартира соответствует требованиям СанПиН, СНиП, противопожарным нормам, перепланировка и переустройство квартиры не ущемляют права и интересы третьих лиц, не создают угрозу их жизни и здоровью. Однако действия направленные на изменение объекта недвижимости были выполнены без согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, так как не нарушаются права и законные интересы граждан и не создает угрозу их жизни или здоровью.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с позицией судов первой и апелляционной инстанции. Допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав администрации муниципального образования. Решение судов первой и апелляционной инстанции нельзя признать законными, они подлежали отмене, а дело — было направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

1Определение Верховного суда РФ от 17.10.2017 №18-КГ17-199 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая. Электрон.дан.М.2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.11.2019).

Как было уже сказано выше, правовая регламентация правоотношений по переустройству и перепланировки помещений в многоквартирном доме осуществляется Жилищным кодексом Российской Федерации.

Все работы должны осуществляться в соответствии с требованиями федерального законодательства по согласованию с органами местного самоуправления. Однако, на региональном уровне также могут быть установлены собственные требования[1].

Проведение работ по перепланировки и переустройству жилых помещений регулируется гл.4 ЖК РФ. Глава, посвященная регулированию данного вопроса, содержит описание порядка взаимодействия заявителя и органа, осуществляющего согласование переустройства и перепланировки помещения. Кроме этого, сделана попытка на уровне закона определить такие категории как «перепланировка» и «переустройство»[2].

Ст.25 ЖК РФ предусматривает, что под переустройством следует понимать «…установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения многоквартирном доме». Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме».

Таким образом, можно отметить, что перепланировку и переустройство помещения в многоквартирном доме объединяет процедурный аспект – внесение изменений в технический паспорт. Следовательно, если произведенные работы не требуют внесения изменений в технический паспорт, то такие действия не являются ни переустройством, ни перепланировкой.

---

[1]Кудрявцева Л.В., Афисов В.В. Особенности муниципального регулирования туристической деятельности//Общество и право. №4. 2014. С.31.

[2] Камышанский В.П. Переустройство и перепланировка квартиры по новому Жилищному кодексу//Жилищное право.2006.№6.С.21-26.

Жилищный кодекс РФ, установив понятия перепланировки и переустройства, не закрепил требования, предъявляемые к техническим паспортам помещений. Что такое технический паспорт, какие сведения о помещении он должен содержать и кто имеет право изготавливать технические паспорта в законе не сказано. В части 5 статьи 19 ЖК РФ содержится лишь общее определение понятия технического паспорта жилого помещения – это документ, содержащий техническую и иную информацию о жилом помещении, связанную с обеспечением соответствия жилого помещения установленным требованиям.

Таким образом, закрепленные в статье 25 ЖК РФ понятия, требуют существенной доработки в части закрепления единого понятия перепланировки и переустройства, полного закрытого перечня вид работ, нормативном закреплении органа, устанавливающего перечень работ. Кроме того, необходимо нормативное закрепление требований к техническим паспортам.

Как было сказано выше, в Жилищном кодексе РФ отсутствует нормативное закрепление видов работ, которые относятся к переустройству и перепланировке[1]. В связи с этим, в правоприменительной практике возникает сложность в определение – какие работы будут подпадать под правовой режим переустройства, а какие перепланировки.

В сложившейся ситуаций органы местного самоуправления пытаются восполнить законодательный пробел. На основании Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда[2], а также Инструкцией о

---

[1]Шорин А.В. Новый порядок и условия проведения переустройства и перепланировки жилого помещения//Право в Вооруженных Силах.2005.№11.С.28-32.

[2]Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. №170[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.- М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018)

проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации[1], устанавливают:

1) Перечень работ, которые не требуют оформления разрешительной информации;

2) Перечень работ, относящихся к перепланировке;

3) Перечень работ, относящихся к переустройству;

4) Виды работ, которые могу быть выполнены по эскизу, и виды работ, которые должны выполняться по проекту;

5) Перечень ограничений на работы по переустройству помещений в жилых домах[2].

Стоит отметить тот факт, что не во всех регионах данный перечень имеется в полном объеме, а также нельзя обнаружить значительные отличия, сравнив с федеральным законодательством.

На территории г.Кемерово принято постановление Администрации города Кемерово от 28 декабря 2017 года №3304 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»[3]. Согласно данному постановлению, согласование переустройства и перепланировки жилых помещений, а также определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки

---

[1] Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации: Приказ Минземстроя Российской Федерации от 4 августа 1998 №37 (с изм. От 04.09.2000 г.) [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая. - Электрон.дан. - М. - 2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 02.03.2019).

[2] Маслей С.Э. Переустройство и перепланировка жилого помещения//Вестник Омского университета. Серия «Право».2008.№2.С.59-64.

[3] Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» от 28 декабря 2017 г. №3304[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая. Электрон.дан.М.2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 25.05.2018).

жилых помещений, относится к полномочиям органов местного самоуправления г.Кемерово.

Некоторые органы все же регламентируют цели, задачи, функции и права приемочных комиссий (т.е. общие положения), но, к сожалению, уходят от самих понятий «переустройство», «перепланировка»[1].

Так, на территории г. Томска действует Постановление Мэра г. Томска от 6 февраля 2006 г. № 45 «О предоставлении полномочий органам администрации г. Томска по осуществлению перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения и принятию решений о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений»[2].

Данный нормативный акт детально регламентирует цели, задачи, функции и права приёмочных комиссий округов, порядок рассмотрения ими заявлений граждан и юридических лиц по очерченным вопросам, не касаясь самих понятий «переустройство» и «перепланировка».

Таким образом, зачастую органы воспроизводят положения ЖК РФ, не добавляя принципиально новых положений. Это существенная проблема в правовом регулировании изменении объектов недвижимости, потому как такая разрозненность в понимании основных понятий, приводит к разному правоприменению в одной стране, что является недопустимым.

Необходимо внести изменения в части установления на федеральном уровне единого перечня работ, относящихся к перепланировке и переустройству, что позволит развить единообразную практику правоприменения.

---

1 Бетхер В.А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации : гражданско-правовой аспект: дис. …канд.юрид.наук. Омск. 2016.С.163.

2 О предоставлении полномочий органам администрации г. Томска по осуществлению перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения и принятию решений о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений: Постановление Мэра г. Томска от 6 февраля 2006 г. № 45 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая. Электрон.дан.М.2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 16.03.2019).

Жилищный кодекс РФ – не единственный нормативный акт, регулирующий отношения, связанные с перепланировкой и переустройством жилых помещений. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" также содержит подробную регламентацию указанных отношений. Однако определения, содержащиеся в постановлении, несколько разнятся с положениями ЖК РФ. С одной стороны, нормы постановления дополняют и конкретизируют понятия, содержащиеся в ЖК РФ, с другой – вносят еще большую путаницу.

Во-первых, в пункте 1.7 постановления, помимо понятий перепланировка и переустройство жилых помещений, вводится еще одно, не поименованное в ЖК РФ определение – переоборудование. Безусловно, при изучении постановления № 170 и ЖК РФ ясно, что это понятие тождественно переустройству. И переоборудование (по постановлению), и переустройство (по ЖК РФ) связаны с установкой, заменой, переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. И в одном, и в другом случае необходимо получение разрешения в установленном порядке на произведение работ. Однако, единственное существенное отличие – это необходимость внесения изменений в технический паспорт. Если при переустройстве внесение изменений является обязательным признаком, то при переоборудовании этого действия можно избежать, если новый прибор устанавливается на место прежнего и не отличается от него по габаритам. Кроме того, переоборудование, в отличие от переустройства, может производиться и в отношении нежилых помещений (п.1.7 постановления Госстроя № 170). Таким образом, понятие переоборудования является шире понятия переустройства.

Во-вторых, пункт 1.7.1. постановления приводит перечень (открытый) возможных работ, которые могут являться перепланировкой. Перепланировка жилых помещений может включать перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение

многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров[1].. Такая характеристика перепланировки пересекается с понятием реконструкции (пункт 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ).

Таким образом, при изучении различных нормативно-правовых актов, можно обнаружить наличие ряда проблем в законодательстве, регулирующем отношения по перепланировке и переустройству жилого помещения. Отсутствие исчерпывающего, единого определения этих понятий приводит к их разнообразному толкованию[2].

3.4 Юридические последствия самовольных переустройства и (или) перепланировки помещения

Согласно п.1 ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме должны быть проведены «с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения». Однако, на сегодняшний день большинство работ, направленные на изменение объекта недвижимости путем переустройств и перепланировки, осуществляется без необходимого согласования осуществления таких действий, более того, в отсутствие подготовленного и оформленного в установленном порядке проекта.

Понятие самовольной перепланировки или переустройства помещения в многоквартирном доме закреплено Жилищным Кодексом Российской

[1] Русин А. Делай что хочешь, но с разрешения! Переустройство и перепланировка жилых помещений: анализ судебной практики// Жилищное право. 2012. № 12. С. 43 – 58.
[2]Жуков А.Е. Самовольные переустройство или перепланировка как основание прекращения права собственности на жилое помещение// Приоритетные направления развития науки, техники и технологий. 2016. С. 424.

Федерации. Так, согласно п.1 ст.29 ЖК РФ самовольными признаются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии решения о согласовании указанных действий с органами технической инвентаризации или в обход согласованного проекта перепланировки.

Исходя буквального толкования нормы, можно выделить признаки самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки:

- отсутствие правового основания для осуществления действий по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме;

- нарушение проекта переустройства и (или) перепланировки[1].

В ст. 29 ЖК РФ закрепляются правовые последствия, случае нарушения требований, указанных в законе:

1. Помещение должно быть приведено собственником в первоначальный вид в разумные сроки, которые установлены для этого органом, осуществляющим согласование.

2. Продажа с публичных торгов, в случае если лицо не выполнит требование о приведении помещения в первоначальный вид[2].

Стоит подчеркнуть, что ст.29 ЖК РФ наряду с негативными последствиями содержит указание на то, что на основании решения суда помещение с готовыми изменениями может быть сохранено, при условии того, что этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо не создается угрозы их жизни и здоровью.

По указанной норме в юридическом сообществе не сложилось однозначной точки зрения. Некоторые цивилисты считают возможным принятие решения о сохранении измененного объекта недвижимости не только судом, но и органом местного самоуправления[3]. Данная точка зрения

---

[1] Толчеев Н.К. Сохранение самовольных переустройств и перепланировок // ЭЖ-Юрист. 2006. № 24.С.23-27.

[2] Григорьева А.Г. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения// Экономика. Право. Печать. Вестник КСЭИ.№1-2.2013.С.27.

[3] Рябченко Е. Жилищное право//ГроссМедиа. №5. 2013. С.35.

подтверждается позицией Верховного Суда РФ, согласно которой «положения п.7 ст.14, ст.29 ЖК РФ не содержат запрета и не исключают полномочия органа местного самоуправления согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройства и (или) перепланировку и сохранить жилое помещение в существующем состоянии»[1].

Другие представители юридического сообщества утверждают, что сохранение самовольных переустройств должно допускаться только на основании решения суда. Эта позиция видится более справедливой. Дело в том, что хотя в п.4 ст.29 ЖК РФ предусмотрена возможность сохранения перепланировки по решению суда, речь в данной норме идет о спорных ситуациях, когда во внесудебном порядке решить проблему не удается. С учетом изложенного можно сделать вывод о том, что вопрос о сохранении помещения в самовольно переустроенном (перепланированном) состоянии может решаться судом при рассмотрении дел:

1) по иску органа, осуществляющего согласование, о продаже с публичных торгов помещения или о расторжении договора найма жилого помещения, когда ответчиком по такому делу подано заявление о сохранении помещения в существующем состоянии;

2) по заявлению заинтересованного лица об оспаривании отказа органа местного самоуправления в согласовании и утверждении соответствующего акта о завершении переустройства, перепланировки помещения;

3) по иску к органу местного самоуправления, отказавшему в утверждении несанкционированных переустройств и (или) перепланировки, и другим лицам, оспаривающим право истца на выполненные переоборудования либо возражающих против них (например, к собственнику другой комнаты в той же квартире, претендующему на эти переоборудования или считающему нарушенными вследствие этого свои права), об оспаривании отказа и

[1] Обзор Законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2006 г.[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая. Электрон.дан. М. 2018. Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 19.03.2019).

признании права на произведенные переустройство и (или) перепланировку либо о признании возражений против них необоснованными.

Таким образом, видно, что обращаться в суд нужно после обращение в орган, который утверждает несанкционированные переустройства и (или) перепланировки. И лишь в случае отказа в этом – обжаловать в судебном порядке[1].

Безусловно, можно ввести административный порядок, как предлагает В.А.Бетхер, аргументируя это тем, что «такие изменения будут способствовать не только снятию нагрузки с судов, но главное, восстановлению истинных функций судебной системы – обеспечение защиты нарушенных либо оспариваемых прав, свобод и законных интересов человека и гражданина».

Действительно, административный порядок более экономичен по сравнению с судебным. Но не надо забывать о том, что в результате изменений объекта недвижимости, затрагиваются права других граждан (соседей). Поэтому необходимо всестороннее изучение дела в суде.

Также надо помнить о бюрократизации органов управления, отсылка людей от одной инстанции к другой инстанцию.

Кроме этого суд – это олицетворение независимости, беспристрастности, профессионализма и законности. Суд может истребовать доказательства, выслушать свидетелей (соседи), привлечь экспертов к делу и т.п.

Стоит также обратить внимание на одну из формулировок ч.3 ст.29 ЖК РФ. В этой части идет отсылка на разумный срок, в течение которого должны быть устранены все самовольные изменения. Однако на законодательном уровне отсутствуют конкретные легальные сроки данного периода. Данный пробел в праве порождает неопределенность в практике применения данной нормы. Ведь категория разумного срока носит субъективный характер, и зависит от определенные жизненных факторов. Думается, при такой

[1] Григорьева А.Г. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения// Экономика. Право. Печать. Вестник КСЭИ.№1-2.2013.С.27-29.

формулировке нормы, велика вероятность злоупотребления правом со стороны участников отношений.

В этой связи видится необходимость внести изменения в ЖК РФ, установив конкретные сроки, по аналогии как это было закреплено для самовольных построек. При установлении сроков требуется привязка к характеру изменений объекта недвижимости. Если изменения не значительны, то срок должен находиться в пределах от трех до шести месяцев. В случае существенных изменений (например, снос несущей стены) срок следует закрепить более длительный от шести месяцев до года[1].

Право граждан на жилище гарантируется Конституцией Российской Федерации. Право собственности граждан на жилые помещения является одним из важнейших, защищаемых государством прав. Защита права собственности на жилые помещения является одним из приоритетов государственной политики РФ. В связи с этим, основания принудительного прекращения права собственности на жилое помещение детально регламентируются в законодательстве. Однако некоторые нормы, регулирующие отношения по прекращению права собственности на жилое помещение, требуют существенной доработки. В соответствии с частью 3 статьи 35 Конституции РФ, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Согласно ч. 3 ст. 29 ЖК РФ «собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование». При этом согласно части 5 той же статьи, если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние, то суд по иску уполномоченного органа принимает

[1] Кудрявцева Л.В. О некоторых проблемах переустройства (перепланировки) жилых помещений//Актуальные проблемы современности. №2.2017.С16.-20.

решения в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи данного помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника этого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

Из этого положения вытекает конфликт норм жилищного и гражданского законодательства. Статья 235 Гражданского кодекса Российской Федерации «Основания прекращения права собственности» содержит в себе исчерпывающий перечень оснований прекращения права собственности. Данный перечень является закрытым и расширенному толкованию не подлежит. Такое прекращение права собственности на помещение, как самовольная перепланировка и (или) переустройство соответствующая статья не предусматривает.

Таким образом, содержание пункта 5 статьи 29 ЖК РФ вызывает сомнения по причине его не соответствия нормам ГК РФ. Следовательно данный пункт требует доработки, а именно — исключения, поскольку самовольное переустройство и (или) перепланировка не может служить основанием для принудительного изъятия жилого помещения у собственника и прекращения права собственности на него.

Представляется более эффективным внести изменения в КоАП РФ.

Самовольная перепланировка и переустройство является административным правонарушением и влечет за собой установленную статьями 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях юридическую ответственность. Ввиду той опасности, которой подвергают собственники, осуществляя самовольное изменение объектов недвижимости путем перепланировки (переустройства), видится возможным ужесточить наказание предусмотренное ст. 7.21 КоАП РФ. Закрепленная в настоящее время за совершение таких самовольных действий административная ответственность в виде незначительного

административного штрафа никак не влияет на правомерное поведение граждан в точном соответствии требований закона.

3.5 Смена функционального назначения помещения

Все объекты недвижимости подлежат использованию строго по своему назначению. Нельзя использовать помещение, предназначенное для постоянного проживания граждан, в иных целях - для этого необходимо осуществить его перевод в категорию нежилых помещений. Аналогичным образом закон запрещает и обратное, предусматривая процедуру перевода уже нежилого помещения в жилое[1].

В настоящее время перевод жилого помещения в нежилое является распространенным явлением. В этой связи, данный вопрос остается актуальным для изучения и нуждается в более подробном исследовании, так как многие моменты не охвачены правовой регламентации либо являются спорными в практике применения[2].

Итак, перевод из жилого помещения в нежилое и наоборот, урегулирован Жилищным кодексом Российской Федерации.

Согласно ст.15 ЖК РФ, «жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)».

Что касается легального определения нежилого помещения, то ЖК РФ не содержит его. В связи с этим многие ученые дают свои доктринальные определения. Так, Ю.Г. Жарикова и М.Г. Масевич считают, что «к нежилым помещениям относятся здания, строения, сооружения и другие помещения, не

---

[1] Иншакова А.О., Ковалева О.А. Жилищное законодательство РФ и субъектов РФ: совместимость и пределы компетенции // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5 "Юриспруденция". 2016. № 1. С. 106.

[2] Жураев М. Х. Перевод жилого помещения в нежилое // Молодой ученый. 2016. №8.1. С. 32-34.

включенные в жилищный фонд и предназначенные для производственных, административных, социальных, образовательных, культурных и других целей»[1].

Т.Д. Аппак «под нежилым помещением предлагает понимать отдельно стоящее здание (строение) или его часть, предназначенное для производственных, торговых, административных и иных целей, не связанных с его использованием по лично-бытовому назначению, отвечающее соответствующим строительным, техническим и противопожарным нормам, а также поставленное на учет в установленном порядке»[2].

Основываясь на изложенном, можно сделать вывод о том, что во всех перечисленных попытках сформулировать понятие нежилого помещения авторы дают схожие понятия.

Жилое помещение может перестать удовлетворять установленным требованиям в силу различных причин как естественного, так и антропогенного характера. Тогда, в отношении таких жилых помещений принимается решение о переводе их в разряд нежилые.

Однако как жилые, так и нежилые помещения при определенных условиях, прямо установленных в законе, могут быть переведены из одной категории в другую.

Стоит отметить, что в настоящее время процесс перевода жилого в нежилое более актуальным, чем перевод нежилого помещения в жилое. Эта тенденция продиктована расширением торговли, ростом и развитием населенных пунктов. Для предпринимателей выгоднее купить квартиру и в дальнейшем перевести недвижимость в нежилой фонд для открытия магазинов, офисов, и т.д., чем арендовать дорогостоящие офисы в торговых

---

[1] Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Понятие недвижимости в России и зарубежных странах // Право и экономика. 1996. № 5-6. С.34-37.

[2] Аппак Т.Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: На примере договора аренды нежилых помещений в г.Москве: Автореф.дис. …канд.юрид.наук. М.2004. С.8.

центрах, бизнес-центрах. На этой основе возник механизм, направленный на перевод жилого помещения в нежилое[1].

Кроме названной причины еще одним фактором, подталкивающий предпринимателей идти путем смены функционального назначения помещений, является невозможность строительства зданий на центральных улицах города из-за сохранения внешнего вида улиц и градостроительного зонирования.

Смена функционального назначения помещений регламентируется главой 3 ЖК РФ. Согласно нему для перевода жилого помещения в нежилое необходима воля собственника помещения и соблюдения условий, установленных ч.1 ст.22 ЖК РФ.

Помимо главы 3 ЖК РФ, необходимо учитывать и положения ст.ст.36,40, 44-48 ЖК РФ, регулирующие вопросы владения, пользования и распоряжения собственниками помещений в многоквартирном доме общим имуществом, уменьшение его размера, порядок принятия соответствующих решений собственниками помещений в многоквартирном доме.

Надо сказать, что одним из самых распространенных и важных моментов в вопросе смены функционального назначения помещения является вопрос организации отдельного входа в переводимое помещение. Как правило, многоквартирные дома не оборудованы отдельными выходами на улицу, для этого необходимо производить дополнительные работы по перепланировке и реконструкции помещений. Данное действие неизбежно сопряжено с занятием земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Сам земельный участок в силу п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

---

[1] Кадырова Е.Н., Бородаева С.А. Условия перевода жилых помещений в нежилые//Экономика и экология территориальных образований.№3.2017.С.61-66.

В этой связи возникает вопрос о том, должно ли приниматься решение сособственников о предоставлении земельного участка под входную группу единогласно или большинством голосов[1]?

Согласно ч.3 ст.36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Однако, ЖК РФ в тоже время содержит другие противоречащие нормы. Согласно п.1 ч.2 ст.44 и ч.1 ст.46 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, которые принимаются большинством (не менее двух третей) голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, можно сделать вывод, что по одному и тому же вопросу – организация входа путем реконструкции многоквартирного дома, необходим разный процент голосовавших собственников: в первом случае – 100%, а во втором - 67%.

Если обратиться к практике Верховного Суда Российской Федерации[2], то исходя из нее, необходимо получение согласия всех собственников многоквартирного дома. Так, по делу № А75-8637/2013 из имеющихся документов следовало, что проект переустройства предусматривает реконструкцию квартиры с устройством двух входных групп. При обращении в Администрацию с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое в составе документов, лицо предоставило выписку из протокола общего собрания собственников жилого дома. Согласно информации, содержащейся в данной выписке, согласие на перевод изъявили 119 собственников помещений, что составляет 68% от общего числа проживающих по

---

[1] Макеев П.В. О соблюдении прав собственников помещений в многоквартирном доме при переводе жилого помещения в нежилое// Современное право. 2009. № 5.С.54-57.

2Определение Верховного суда РФ от 07.04.2014 №А75-8637/2013 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая. Электрон.дан.М.2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 21.01.2019).

указанному адресу граждан (т.е. больше двух третей). Главой города на основании представленного пакета документов подписано уведомление о переводе жилого помещения в нежилое. На основе данного дела, Верховным Судом РФ была сформулирована правовая позиция, согласно которой суды апелляционной и кассационной инстанций правомерно указали на необходимость получения в рассматриваемом случае согласия всех собственников помещений в доме, тогда как согласие на перевод помещения изъявили лишь 68% от общего числа проживающих в нем граждан[1].

Думается, что способом решения возникшей дискуссии является внесение изменения в ЖК РФ, путем исключения из компетенции общего собрания собственников помещения полномочий, связанных с принятием решения о реконструкции многоквартирного дома. Результатом данных изменений будет: - устранение коллизии норм; - по вопросу принятия решения об организации отдельного входа в переводимое помещение необходимо согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме

Процедуру перевода регулируют ст. 22-24 Жилищного кодекса РФ. При этом перевод возможен в случае, если оно соответствует определенным требованиям:

1. Доступ к помещению должен быть возможен без использования помещений, которые обеспечивают доступ к иным жилым помещениям;

2. Отсутствие обременений на переводимое помещение правами каких-либо лиц;

3. Квартиру в многоквартирном жилом доме возможно перевести если она находится на первом этаже или выше, в случае если под ней все помещения переведены в статус нежилых;

4. Жилое помещение не относится к наемному дому социального использования;

---

[1] Определение Верховного суда РФ от 22.07.2015 №А75-8637/2013 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.Электрон.дан.М.2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 18.03.2019).

5. Запрещено переводить помещения из жилых в нежилые для осуществления религиозной деятельности.

Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое входит в ведение органов местного самоуправления[1].

Анализ нормативно-правовых актов органов местного самоуправления, регламентирующие вопросы осуществления перевода жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые, позволяет выделить их достоинства и недостатки.

К достоинствам можно отнести то, что комиссии создаются на постоянной основе с разграничением полномочий ее членов. В актах регламентируется период рассмотрения документов, указываются сроки для принятия решения.

Недостатки заключаются в том что, в подавляющем большинстве случаев отсутствуют стандартизированные формы документов, которые сопровождают процедуру перевода жилых помещений (заявление о переводе, расписка в получении документов, уведомление собственников помещений к переводимому, о состоявшемся переводе)[2].

В юридической литературе высказана точка зрения (И.Д.Кузьминой), согласно которой в основу перевода жилых помещений в нежилые «положена идея ограничения прав собственника жилого помещения на изменение назначения его использования посредством установления разрешительного порядка». Как пишет И.Д.Кузьмина «Установление режима такой несвободы для собственника не оправдано характером действия, которое он намерен произвести. На данной стадии он лишь решается отказаться от использования

---

[1] Крылов П.В. Ограничение права на жилище при переводе помещения из жилого в нежилое// Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал.2010.№5.С.183-185.

[2] Маслей С.Э. Правовое регулирование перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые//Вестник Омского университета. Серия «Право».2007.№3.С.62-65.

своего жилого помещения по прежнему назначению и не приступает к какой-либо иной деятельности, связанной с использованием этого объекта»[1].

Действительно, собственник вправе «господствовать» над принадлежащей ему вещью, осуществлять абсолютную и независимую власть. Однако, любое проявление человеческой свободы не может быть неограниченным. Право собственности – не исключение. Как правильно отмечает Д. И. Мейер, «неограниченное юридическое господство лица над вещью даже неудобомыслимо: право есть понятие о мере ограничения свободы, так что понятие об ограничении лежит в самом понятии о праве; право собственности есть только вид права, следовательно, и на нем должен отразиться и, действительно, отражается характер ограниченности»[2].

Ограничение собственника в виде установлении разрешительного порядка изменения функционального назначения помещения необходимо. Это связно с особенностью осуществления права собственности в многоквартирном доме. Как справедливо отмечает В.А.Бетхер[3], установление разрешительного порядка связано с охраной прав и интересов третьих лиц в результате такой смены. Если же допустить такой вариант с отменой, то становится не ясно, кто и на каком этапе будет контролировать добросовестность собственника при соблюдении условий и требований. На сегодняшний день, к сожалению, правовая культура и правосознание в нашей стране не на должном уровне, чтобы отменять административный порядок и рассчитывать на добросовестность, порядочность людей.

Таким образом, можно сделать вывод, что процедура перевода жилого помещения в нежилое и наоборот является сложной, в рамках которой возникают спорные и противоречивые моменты. Чтобы избежать

---

[1]Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости//Томск:Изд-во Том. Ун-та.2002. С.200-201.

[2] Мейер Д. И. Русское гражданское право:Издание пятое. / Д. И. Мейер – М.: Книга по Требованию, 2012. – С.124.

[3] Бетхер В.А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации : гражданско-правовой аспект: дис. …канд.юрид.наук. Омск. 2016.С.163.

неблагоприятных последствий требуется соблюдения всех условий, содержащихся в Жилищного кодекса.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

1. Вопрос о правой природе самовольной постройки является дискуссионным в гражданско-правовой науке. Дискуссия обусловлена двойственной природой самовольной постройки: с одной стороны - это правонарушение, с другой – при соблюдении определенных требований такая постройка может выступать в качестве одного из способов приобретения права собственности. На основании проведенного исследования был сделан вывод о том, что самовольная постройка является объектом недвижимости только при условии ее легализации (т.е. устранении признаков правонарушения).

2. Существует два негативных правовых последствия возведения самовольной постройки: во-первых, лицо не приобретает право собственности на нее; во-вторых, такая постройка подлежит сносу в административном либо судебном порядке.

В проанализированной в рамках работы дискуссии о целесообразности введения административного порядка сноса самовольной постройки - видится более справедливой точка зрения ученых, выступающих против такого порядка. Как полагают исследователи, судебный порядок является более гуманным и справедливым. Кроме того, данный порядок сноса самовольных построек не противоречит принципу разделения властей: именно суд наделен полномочиями по оценке сведений и доказательств о факте самовольного строительства на предмет их относимости, допустимости и достоверности.

3. Законом предусмотрена возможность легализации самовольной постройки двумя способами: в судебном и в ином установленном законом порядке. Обращено внимание на отсутствие законодательного регулирования второго способа. Некоторые ученые высказывают точку зрения о том, что под иным порядком понимается порядок приобретения права собственности на

недвижимость в упрощенном порядке (в порядке, предусмотренном законом, получившим в СМИ название Закон «О дачной амнистии). Однако, в результате проведенного исследования был сделан вывод о недопустимости такого расширительного соответствующих норм законодательства, поскольку при приобретении права собственности в упрощенном порядке отсутствует процесс устранения признаков самовольной постройки как правонарушения. Таким образом, несмотря на законодательное закрепление двух способов легализации самовольной постройки, фактически применяется только один способ – судебный.

4. К числу действий, направленных на изменение объектов следует относить: реконструкции, переустройство, перепланировку, смену функционального назначения. В рамках работы исследовано каждое из перечисленных действий, определено их соотношение со смежными понятиями.

5. Результат самовольной реконструкции объектов недвижимости нельзя узаконить ни в административном, ни в судебном порядке. Правоприменители восполняют данный пробел путем применения ст.222 ГК РФ. В работе делается вывод о необходимости закрепления в законе специальной нормы, посвященной последствиям самовольной реконструкции объектов недвижимости.

6. В диссертации рассмотрены юридические последствия самовольного переустройства и перепланировки помещения, такие как: приведение помещения в первоначальный вид, продажа с публичных торгов, возможность сохранения объекта в измененном виде. Исследована дискуссия, затрагивающая вопрос, выбора судебного или административного порядка сохранения объекта недвижимости, подвергшемуся изменению в результате самовольного переустройства (перепланировки). Сформулирован вывод о целесообразности применения судебного порядка.

7. Обращается внимание на проблему законодательного регулирования категории «разумный срок», в течение, которого должны быть устранены

самовольные изменения в объекте. Данная категория носит субъективный характер, порождает неоднозначную практику применения, в связи с чем в законодательстве предлагается закрепить конкретные сроки, необходимые для устранения самовольных изменений в объекте.

8. Предлагается внести изменения в КоАП РФ, ужесточив административную ответственность за самовольное переустройство и перепланировку помещения, так как закрепленная в настоящее время ответственность в виде незначительного административного штрафа не способствует правомерному поведению граждан.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федер.закон Росс.Федерации от 03.01.2005 года: по состоянию на 25.12.2018//СЗ РФ.-2005.-№1.-Ст.16.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федер.закон Росс.Федерации от 30.11.1994 года: по состоянию на 01.01.2019//СЗ РФ.-1994.-№32.-Ст.3301.
3. Гражданский кодекс РСФСР от11 июня 1964 г.// Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.- (документ утратил силу).
4. Гражданский кодекс РСФСР Утвержден Законом РСФСР от 11 ноября 1922 г, введен в действие с 1 января 1923 г. Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1922.-№ 23. -ст. 358 (документ утратил силу).
5. Жилищный кодекс Российской Федерации:Федер.закон Росс.Федерации от 29.12.2004 года: по состоянию на 22.01.2019//СЗ РФ.-2005.-№1.-Ст.14.
6. О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (в части уточнения положений о самовольных постройках): проект Федерального закона № 301924-7 [Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан.-М., 2006.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).
7. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан.-М., 2006.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).
8. О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. –

Версия Проф. – Электрон.дан.-М., 2006.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).

9. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и в статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан.-М., 2006.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).
10. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме) [Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. - Версия Проф. - Электрон.дан.- М., 2006.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).
11. О предоставлении полномочий органам администрации г. Томска по осуществлению перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения и принятию решений о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений: Постановление Мэра г. Томска от 6 февраля 2006 г. № 45 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая. Электрон.дан.М.2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 16.03.2019).
12. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации// КонсультантПлюс :справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан.-М., 2006.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том. Гос. Ун-та (дата обращения: 21.02.2019).
13. Об ответственности за самовольное возведение гражданами хозяйственных и бытовых строений и сооружений: Указ Президиума ВС РСФСР от 1 декабря 1977 г. //Ведомости ВС РСФСР. -1977. - №49.- Ст.1167(утратил силу).

14. О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] федер.закон Рос.Федерации//Консультант Плюс справ.правовая система ─ Версия проф., сетевая. ─ Электрон.дан. ─ М. ─ 2018. ─ Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 24.03.2019).
15. Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» от 28 декабря 2017 г. №3304[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая. - Электрон.дан. - М. - 2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 25.05.2018).
16. Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации: Приказ Минземстроя Российской Федерации от 4 августа 1998 №37 (с изм. От 04.09.2000 г.) [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая. - Электрон.дан. - М. - 2018.Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 02.03.2019).
17. Постановление Совнаркома РСФСР от 22 мая 1940 г. № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» // СП РСФСР. 1940. № 11. Ст. 48. Действует в настоящее время в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 г. № 726 (применяется в части, не противоречащей ст. 222 ГК РФ).
18. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]// Консультант Плюс справ. правовая система Версия Проф. Сетевая. ─ Электрон.дан. ─М. ─ 2018. ─ Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 24.03.2019).
19. Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222

Гражданского кодекса Российской Федерации: определение Конституционного Суда РФ от 27 сентября 2016 г. № 1748-О [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая. ─ Электрон.дан. ─ М. ─ 2018. ─ Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 23.12.2018).

20. Обзор Законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2006 г.[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. ─ М. ─ 2018. ─ Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 19.03.2019).
21. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г. // Сборник разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации по применению земельного законодательства и законодательства о сделках с недвижимостью /Сост. О.В. Волошин. 3-е изд. М. ─ 2015. ─ С. 139 – 142.
22. Определение Верховного суда РФ от 07.04.2014 №А75-8637/2013 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 21.01.2019).
23. Определение Верховного суда РФ от 08.07.2014 №19-КГ14-6 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2016.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.11.2018)
24. Определение Верховного суда РФ от 17.10.2017 №18-КГ17-199 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 23.11.2019).
25. Определение Верховного суда РФ от 22.07.2015 №А75-8637/2013 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия

проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 18.03.2019).

26. Определение Конституционного Суда РФ от 27 сентября 2016 г. № 1748-О "Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации"[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 18.03.2019).
27. Определении ВС РФ от 26.03.2018 № 308-ЭС17-20794 по делу № А63-13175/2016 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 18.03.2019).
28. Определение Конституционного Суда РФ № 595-О-П от 03.07.2007 г. «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. ─ М. ─ 2018. ─ Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 24.03.2019).
29. Определении ВС РФ от 26.03.2018 N 308-ЭС17-20794 по делу № А63-13175/2016 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018).
30. Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 19 марта 1975 г. № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. - 1975. - № 6.
31. Постановление Арбитражного Суда Центрального округа от 19.09.2017 по делу № А14-7570/2016[Электронный ресурс]//Консультант Плюс

справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2017.- Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 27.11.2018).

32. Постановление Арбитражного Суда Волго-Вятского округа от 15.03.2016 № Ф01-663/2016 по делу № А28-13003/2014 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.- Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018)
33. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. №170[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018)
34. Постановление Верховного суда РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та. (дата обращения 23.12.2018)
35. Постановление Верховного суда РФ № 25 от 23.06.2015 г. «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан. ─М.-2018.- Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 24.03.2019).
36. Постановление ФАС Приволжского округа от 20 ноября 2007 г. №А06-924/2-9/06[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 23.12.2018).

37. Постановление ФАС Уральского округа от 10 января 2007 г. №Ф09-11594/06/С6[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 23.12.2018).
38. Постановление Федерального Арбитражного Суда Северо-кавказского округа от 06.04.2007 по делу № А32-9214/2007-9/208 [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 25.03.2019).
39. Решение Бежицкого районного суда г.Брянска от 24 января 2008 г. по делу №2-301/08 Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 23.12.2018).
40. Решение Кировского районного суда г.Волгограда от 15 февраля 2010 г. [Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 23.12.2018).
41. Абакумов Р.Г. Основные проблемы реконструкции социальных объектов недвижимости//Международный научный журнал «Инновационная наука». - 2017. -№3. - С.165-167.
42. Алексеев А.И. Действие норм о самовольной постройке во времени/ Закон. - М.- 2009─ № 7. ─ С. 195-204.
43. Аппак Т.Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: На примере договора аренды нежилых помещений в г.Москве: Автореф.дис. …канд.юрид.наук. -М., 2004.- 24 с.
44. Бетхер В.А. «Иной» порядок легализации самовольных построек: востребованная необходимость/Вестник Омского университета. Серия «Право».-2016.-№1.-С.140-146.

45. Ершов О.Г., Бетхер В.А. К вопросу о правовой природе самовольной постройки//Право и экономика. ─ 2015. ─ №4. ─ С.35-38.
46. Бетхер В.А. История гражданско-правого регулирования последствий самовольного создания и изменения объектов недвижимости в России/Вестник Омского университета. Серия «Право».-2012.-№4.-С.103-108.
47. Бетхер В.А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации : гражданско-правовой аспект: дис. …канд.юрид.наук. ─Омск. ─2016.- 280 с.
48. Вардаков С.Ю. Самовольно реконструированный дом как объект гражданского оборота//Правовые вопросы недвижимости. - 2013. - №2. - С.36-39.
49. Воропаева Н. А. К вопросу о соотношении категорий «самовольная постройка» и «самовольное строительство» // Актуальные проблемы права: материалы V Междунар. науч. конф. М.: Буки-Веди.-2016.-С. 70-72.
50. Григорьева А.Г. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения// Экономика. Право. Печать. Вестник КСЭИ.-№1-2.-2013.-С.27-29.
51. Гряда Э. А. Самовольное строительство как неправомерное действие // Молодой ученый. — 2016. — №4. — С. 539-541.
52. Гумилевская О.В. Основания приобретения права собственности на самовольную постройку: дис…канд.юрид.наук. -Краснодар, -2008. - 221 с.
53. Дарков А.А. Актуальные проблемы применения норм о самовольной постройке//Современное право. ─2018. ─ №12. ─ С.25-36.
54. Демкина А. Самовольная постройка: легализация или снос?/ЭЖ-Юрист.-2017.- № 10.-С.17─21
55. Демкина А.В. Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве [Электронный ресурс].- 2015. URL: http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/13689.
56. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Понятие недвижимости в России и зарубежных странах // Право и экономика. -1996.- № 5-6.- С.34-37.

57. Жуков А.Е. Самовольные переустройство или перепланировка как основание прекращения права собственности на жилое помещение// Приоритетные направления развития науки, техники и технологий. -2016.- С. 424─426.
58. Жураев М. Х. Перевод жилого помещения в нежилое // Молодой ученый.- 2016. -№8.1.- С. 32-34.
59. Заболотняя Н. А. Гражданско-правовая ответственность за самовольное строительство // Молодой ученый. — 2017. — №40. — С. 26-30.
60. Иншакова А.О., Ковалева О.А. Жилищное законодательство РФ и субъектов РФ: совместимость и пределы компетенции // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5 "Юриспруденция".- 2016.- № 1.- С. 106-110.
61. Кадырова Е.Н., Бородаева С.А. Условия перевода жилых помещений в нежилые//Экономика и экология территориальных образований.-№3.-2017.- С.61-66.
62. Камышанский В.П. Переустройство и перепланировка квартиры по новому Жилищному кодексу//Жилищное право.-2006.-№6.-С.21-26.
63. Карпухин Д.В. Проблемы правового регулирования переустройства и перепланировки жилого помещения//Жилищное право.-2009.-№5.-С.98─101.
64. Кирсанов А.Р. Самовольная постройка: признать нельзя снести? //Имущественные отношения в Российской Федерации.-2016.-№9.-С.24─27.
65. Краснова С.А. Влияние реконструкции, перепланировки ремонтных работ на тождество объекта недвижимости//Вестник Омского университета. - 2010. - №3. - С.121-127.
66. Крылов П.В. Ограничение права на жилище при переводе помещения из жилого в нежилое// Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал.-2010.-№5.-С.183-185.
67. Кудрявцева Л.В. О некоторых проблемах переустройства (перепланировки) жилых помещений//Актуальные проблемы современности.- №2.-2017.-С.16.-20.

68. Кудрявцева Л.В., Афисов В.В. Особенности муниципального регулирования туристической деятельности//Общество и право. №4- 2014.-С.31─34.
69. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости// Томск:Изд-во Том. Ун-та.- 2002.- С.200-201.
70. Макеев П.В. О соблюдении прав собственников помещений в многоквартирном доме при переводе жилого помещения в нежилое// Современное право.- 2009.-№ 5.-С.54-57.
71. Манько Е.А. Правовое регулирование суперфиция:история и современность//Пробелы в российском законодательстве.Юридический журнал.-2008.-№2-С.151-155.
72. Марьюшкина И.Э. Перепланировка нежилого помещения: понятие, порядок согласования[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 23.12.2018).
73. Маслей С.Э. Переустройство и перепланировка жилого помещения//Вестник Омского университета. Серия «Право».-№2.-2008.-С.59-64.
74. Маслей С.Э. Правовое регулирование перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые//Вестник Омского университета. Серия «Право». ─ 2007. ─ №3. ─ С.62-65.
75. Мейер Д. И. Русское гражданское право:Издание пятое. / Д. И. Мейер – М.: Книга по Требованию.-2012. – 742 с.
76. Мотлохова Е.А. Особенности правового режима самовольных построек в российском гражданском праве. [Электронный ресурс].- 2015. URL: http://xn---7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/14179.
77. Наумова О. В. Преобразование института самовольного строительства // Актуальные проблемы российского права.- 2013. ─№ 6. ─С. 728–732.
78. Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Реконструкция и перепланировка:особенности регистрации и технического учета[Электронный ресурс]//Консультант Плюс справ.правовая система Версия проф., сетевая.- Электрон.дан.-М.-2018.-

Доступ из локальной сети Науч.б-ки Том.гос.ун-та (дата обращения 23.12.2018).

79. Преснецова Т.Г. Некоторые особенности рассмотрения судами споров о правах на самовольную постройку/Арбитражные споры. ─2017. ─ №1. ─С.35-38.

80. Резников Е.В. Самовольная постройка: вопросы теории и судебной практики:научно─практическое пособие по применению гражданского, гражданско-процессуального и административного законодательства по вопросам, связанным с объектами строительства./Е.В.Резников─ Волгоград. ─2013. –100 с.

81. Русин А. Делай что хочешь, но с разрешения! Переустройство и перепланировка жилых помещений: анализ судебной практики// Жилищное право. -№ 12.-2012.- С. 43 – 58.

82. Рябченко Е. Жилищное право//ГроссМедиа. -№5. -2013.- С.35─38.

83. Свирин Ю.А. Снос самовольной постройки или признание отсутствие права: от фактического правовосстановления к научным дискуссиям // Практика исполнительного производства. 2014. № 1 - 2. С. 55 - 57.

84. Селиванов В.В. О понятии гражданско-правового режима самовольной постройки//Актуальные проблемы экономики и права. ─ 2011. ─№3. ─ С.223─229.

85. Советское гражданское право. Ч. 1 / Под ред. В.А. Рясенцева. 3-е изд. М.: Юрид. лит., ─1986. ─ 560 с.

86. Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк/Е.А.Суханов.-М.-2017.- 560 с.

87. Толчеев Н.К. Сохранение самовольных переустройств и перепланировок // ЭЖ-Юрист.-№24.- 2006.-С.23-27.

88. Трубачев Е.О. Нежилые помещения как объекты недвижимости (гражданско-правовой аспект):автореф.дис…канд.юрид. наук.Томск, 2009.- 31 с.

89. Фандий С. В. Понятие самовольной постройки // Молодой ученый. ─2017. ─ №10. ─С. 331-334.

90. Фомина Н. Признание права собственности на самовольную постройку/ Жилищное право.-2015.-№3. ─ С.47-49.
91. Харсеева В.Л. Понятие самовольной постройки и правовые последствия ее возведения/Теория и практика общественного развития.-2012.-№2.-С. 354-358.
92. Шаповалова Е.В. Легализация результатов самовольного строительства/Правовые вопросы строительства.-2015.-№ 2. ─ С.33─36.
93. Шишканов П.А. Некоторые теоретико-правовые аспекты самовольного строительства в XXI веке//Современное право. - М.: Новый Индекс, 2010, № 4. - С. 101-104.
94. Шорин А.В. Новый порядок и условия проведения переустройства и перепланировки жилого помещения//Право в Вооруженных Силах.-№11.-2005.-С.28-32.
95. Щенникова Л. В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия// Законодательство. - 2006. - № 3. - С. 18–22.