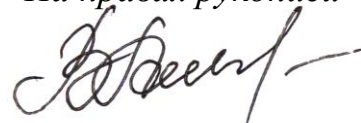


*На правах рукописи*



**Бетхер Вера Андреевна**

**САМОВОЛЬНОЕ СОЗДАНИЕ И (ИЛИ) ИЗМЕНЕНИЕ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ)**

12.00.03 – Гражданское право;  
предпринимательское право, семейное право;  
международное частное право

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Томск – 2016

Работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Омский государственный университет им. Ф. М. Достоевского», на кафедре гражданского права.

**Научный руководитель:** Заслуженный юрист России  
кандидат юридических наук, профессор  
**Невзгодина Елена Львовна**

**Официальные оппоненты:**

**Кузьмина Ирина Дмитриевна**, доктор юридических наук, доцент, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», кафедра гражданского права и процесса Кемеровского института (филиала), профессор  
**Подшивалов Тихон Петрович**, кандидат юридических наук, доцент, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Южно-Уральский государственный университет» (национальный исследовательский университет), кафедра гражданского права и процесса, доцент

**Ведущая организация:**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Башкирский государственный университет»

Защита состоится 10 июня 2016 г. в 12 час. 00 мин. на заседании диссертационного совета Д 212.267.02, созданного на базе федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет», по адресу: 634050, г. Томск, пр. Ленина, 36 (учебный корпус № 4, ауд. 111).

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке и на официальном сайте федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет» [www.tsu.ru](http://www.tsu.ru).

Автореферат разослан «\_\_\_» апреля 2016 г.

Материалы по защите диссертации размещены на официальном сайте ТГУ:  
<http://www.ams.tsu.ru/TSU/QualificationDep/co-searchers.nsf/newpublicationn/BetherVA10062016.html>

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
д-р юрид. наук, профессор



Елисеев Сергей Александрович

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Становление в России рыночной экономики с 90-х годов прошлого столетия предопределило быстрые темпы развития строительной отрасли, поскольку существующая на тот момент материальная база перестала удовлетворять потребностям времени. Острая необходимость в массовом строительстве объектов недвижимости различного назначения и отсутствие за последние два десятилетия единой концепции, определяющей развитие гражданского законодательства в строительной отрасли, привели к тому, что многие из таких объектов оказались созданными или изменёнными с нарушением закона и, в конечном итоге, попали под правовой режим самовольных построек.

В тоже время нельзя отрицать того, что самовольная постройка при всей спорности её правовой природы аккумулирует в себе значительные имущественные вложения. В этой связи лица, осуществившие самовольное строительство, безусловно, стремятся к приданию законного режима таким объектам для полноценного включения их в гражданский оборот, в частности, получения возможности распоряжения такими объектами.

В последнее время самовольное строительство опять оказалось в центре внимания по причине изменения законодателем редакции ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) – единственной нормы гражданского права, посвящённой правовому режиму самовольной постройки. До этого времени внимание привлекали лишь конкретные случаи применения ст. 222 ГК РФ на практике (например, снос домов в коттеджном посёлке «Речник», возведённом, как оказалось впоследствии, на территории особо охраняемой природной зоны – землях парка «Москворецкий»). Бесспорно, что повсеместное расширение территории крупных городов по всей России в совокупности со всё продолжающимися фактами отсутствия надлежащего градостроительного планирования и застройки территорий поселений, а также чёткой правовой базы, регулирующей понятие и последствия самовольности действий по созданию или изменению объектов недвижимости, будут и далее приводить к самовольному возведению построек.

Очевидно, что ст. 222 ГК РФ даже в новой редакции и в совокупности с многочисленными разъяснениями высших судебных органов о порядке её применения не снимает остроты проблемы самовольного строительства и не обеспечивает её решение. Несмотря на то, что новая редакция ст. 222 ГК РФ, по сравнению с её редакцией в проекте изменений ГК РФ (ст. 244), представляет, на первый взгляд, ужесточение подхода законодателя к самовольному строительству, она, тем не менее, концептуально воспроизводит прежний подход к рассматриваемой проблеме, что с очевидностью не позволяет её решить и не ведёт к единству судебной практики. Возникновение права собственности на самовольную постройку поставлено в зависимость от права на земельный участок, но законодатель не делает акцент на том, что при строительстве должны быть исключены самовольные действия, не раскрывает их содержания. Как следствие, на законодательном уровне не только не создаётся каких-либо объективных предпосылок решения проблемы самовольного строительства, но и, напротив, расширяются права самовольного застройщика, что не может быть признано допустимым.

Кроме того, уже возведённые объекты недвижимости по воле их правообладателей также претерпевают различного рода изменения путём проведения работ по реконструкции, переустройству, перепланировке, переоборудованию, изменению функционального назначения и т.п.

Подобные действия нередко осуществляются без соблюдения установленного порядка их совершения в силу ряда причин, среди которых особо следует выделить коллизионность действующего законодательства в части преобразования существующих объектов недвижимости и наличие множества пробелов в праве в рассматриваемой сфере. Так, отсутствует должная ясность в том, что следует понимать под реконструкцией, переустройством, перепланировкой, какие конкретно действия субъектов их образуют. Процедура осуществления работ по изменению объекта недвижимости регламентируется различными правовыми актами (Градостроительным и Жилищным кодексами РФ (далее – ГсК РФ и ЖК РФ соответственно)), в связи с чем неверное определение характера действий по изменению объекта недвижимости влечёт как сложности дальнейшего нормативного обоснования их осуществления, так и реальные практические затруднения. При этом процедура осуществления ряда действий по изменению существующих объектов недвижимости (например, переустройство и (или) перепланировка нежилых помещений) закреплена не на федеральном уровне, а на местном, что также не может быть признано допустимым.

Как следствие, многие из преобразованных недвижимых вещей оказываются изменёнными в нарушение требований закона, приобретая неопределённый правовой режим. Между тем это, с одной стороны, не препятствует нахождению таких объектов недвижимости в гражданском обороте, ставя под сомнение саму целесообразность установления законодателем разрешительного порядка осуществления таких действий в том виде, который закреплён в действующем законодательстве. С другой стороны, собственники ряда самовольно преобразованных объектов недвижимости не могут полноценно ими распоряжаться, не имея при этом возможности легализовать такие объекты по причине неустановления законодателем соответствующего порядка.

В конечном итоге, проблемы, связанные с созданием и изменением (преобразованием) существующих объектов недвижимости, в том числе вопрос о возникновении (либо, напротив, невозникновении) новой недвижимой вещи, вопрос о праве собственности на преобразованный объект права, остаются до конца нерешёнными. При этом правоприменительная практика не может предложить пути решения указанных проблем в связи с отмеченной коллизионностью и недостаточной разработанностью законодательства, а также в силу отсутствия комплексного доктринального подхода в теории к рассматриваемому вопросу, что дестабилизирует гражданский оборот. Более того, судебная практика по данной категории дел настолько неоднозначна и противоречива, что, пожалуй, на сегодняшний день сложно назвать ещё какую-нибудь категорию дел, где настолько невозможно спрогнозировать итоговое судебное решение. Всё указанное в совокупности крайне негативно сказывается на стабильности гражданского оборота в целом.

**Степень разработанности темы исследования.** Ряд цивилистов обращались к институту самовольной постройки в рамках исследования вопросов, связанных с

основаниями возникновения права собственности и механизмами его защиты, среди них А.Я. Беленькая, Е.А. Грызыхина, В.С. Жабреев, Ю.А. Ламейкин, М.М. Попович, Л.В. Пуляевская и др.

В работах О.В. Гумилевской, А.В. Иваненко, А.В. Савиной, В.В. Селиванова, П.А. Шишканова, посвящённых самовольной постройке, исследованы правовой режим самовольной постройки, теоретические и практические аспекты легализации самовольной постройки, основания приобретения права собственности на самовольную постройку, рассмотрены некоторые последствия самовольного строительства. При этом названные авторы ограничивают свои исследования самовольным возведением объектов недвижимости, затрагивая проблемы самовольной реконструкции существующих недвижимых вещей лишь с точки зрения возможности распространения на такие отношения норм о самовольной постройке. В случае же нераспространения указанных норм на эти отношения вопрос об их правовом регулировании остаётся открытым.

Самым исследуемым направлением в сфере изменения уже существующих объектов недвижимости является самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых помещений, которое, однако, рассматривается Н.В. Василенко, С.Б. Иванниковым, И.О. Клименко, О.И. Плехановой, О.В. Сахно и др. в работах, посвящённых гражданско-правовому регулированию договоров купли-продажи жилых помещений, договоров и иных обязательств по социальному найму жилых помещений, осуществлению права собственности на жилые помещения, их наследованию. Соответственно, указанные действия в отношении жилого помещения рассмотрены названными учёными лишь с точки зрения влияния их на предмет соответствующего договора или обязательства. И, наконец, в работах Е.О. Трубачева и П.В. Макеева обращается внимание на возможность переоборудования, перепланировки, реконструкции, совершения иных действий в отношении нежилого помещения и исследуется изменение правового режима помещений, обусловленное переводом жилых и нежилых помещений из одной категории в другую, соответственно.

Важно отметить, что, несмотря на наличие значительного количества работ, в которых так или иначе затрагиваются вопросы самовольного создания либо изменения объектов недвижимости, комплексный анализ всех отношений, связанных с самовольным созданием или изменением объектов недвижимости, отсутствует. Как следствие, до сих пор нет предложений по комплексному изменению действующего законодательства в рассматриваемой сфере, в связи с чем не представляется возможным вести речь об унификации и единообразии правоприменительной практики. Ряд проблем, а именно: отсутствие в доктрине определения понятия «самовольные действия», необходимость отдельного рассмотрения действий лиц по самовольному созданию либо изменению объектов недвижимости и самих объектов, являющихся результатом таких действий, и др., затронуты в имеющихся работах лишь вскользь либо не исследованы вовсе.

**Целями диссертационного исследования** являются определение понятия и содержания действий, связанных с самовольным созданием или изменением объектов недвижимости; выявление теоретических и практических проблем,

возникающих при самовольном создании или изменении объектов недвижимости и участии их в гражданском обороте, их комплексный анализ и выработка на его основе конкретных рекомендаций по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики в исследуемой области.

Указанные цели достигаются посредством решения **следующих задач**:

- изучить в рамках исторического анализа и сравнительного исследования гражданско-правовое законодательство, регулирующее последствия самовольного создания или изменения объектов недвижимости в России и зарубежных странах;
- определить понятие самовольных действий применительно к рассматриваемой проблематике;
- исследовать правовую природу самовольной постройки;
- изучить юридические последствия самовольного создания объектов недвижимости;
- рассмотреть варианты легализации самовольно возведённых объектов недвижимости;
- проанализировать понятия, связанные с изменением объектов недвижимости, которыми оперирует действующее законодательство, раскрыть их содержание;
- исследовать целесообразность установления законодателем разрешительного порядка осуществления тех или иных действий, изменяющих недвижимую вещь;
- изучить юридические последствия самовольного изменения объектов недвижимости.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, связанные с самовольным созданием или изменением объектов недвижимости.

**Предметом исследования** являются нормы гражданского законодательства и иных правовых актов, регулирующие последствия самовольного создания или изменения объектов недвижимости, а также практика их применения, включая судебную практику по соответствующей категории споров.

**Методология и методы диссертационного исследования.** Методологическую основу исследования составил общенаучный диалектический метод познания явлений объективной действительности, позволяющий рассматривать изучаемые социально-правовые явления в их динамическом развитии и взаимосвязи.

В целях настоящего исследования использовались современные общенаучные и частнонаучные методы познания, среди которых диалектической и формальной логики, анализа и синтеза, индукции и дедукции, системный, формально-юридический, сравнительно-правовой, историко-правовой. Кроме того, автором были использованы различные приёмы толкования правовых норм (грамматическое, логическое и историческое). Использование данных методов и приёмов позволило рассмотреть изучаемые явления в их совокупности и взаимосвязи.

**Теоретическую основу исследования** составили труды учёных, внёсших свой вклад в развитие науки гражданского права и в той или иной мере обращавшихся к проблемным вопросам, затронутым в настоящей работе, в дореволюционный, советский и современный периоды, среди которых: С.С. Алексеев, В.А. Алексеев, Р.С. Бевзенко, И.Л. Брауде, Р.А. Валеев, М.М. Гасанов, Б.М. Гонгало, Е.А. Грызыхина, О.Г. Ершов, О.С. Иоффе, Л.А. Кассо, Д.И. Ковтков, О.М. Козырь, О.А. Красавчиков,

С.А. Краснова, П.В. Крашенинников, И.Д. Кузьмина, В.А. Лапач, О.Г. Ломидзе, М.Ф. Лукьяненко, А.Л. Маковский, Д.И. Мейер, Е.Л. Невзгодина, А.И. Оганов, В.А. Ойгензихт, К.П. Победоносцев, И.А. Покровский, А.П. Сергеев, В.И. Синайский, О.Ю. Скворцов, К.И. Скловский, С.А. Степанов, Е.А. Суханов, К.П. Татаркина, Ю.К. Толстой, Е.О. Трубачев, Д.О. Тузов, Е.М. Тужилова-Орданская, Р.О. Халфина, Б.Л. Хаскельберг, А.Г. Хурцилава, В.В. Чубаров, В.П. Шахматов, Г.Ф. Шершеневич, П.А. Шишканов, Л.В. Щенникова, Н.Б. Щербаков и др.

**Нормативно-правовой базой** диссертации являются Конституция РФ, гражданское, жилищное, земельное и градостроительное законодательство, иные федеральные законы и подзаконные нормативные правовые акты.

**Эмпирическую базу исследования** составили материалы судебной практики за 2006–2015 гг. Верховного и Высшего Арбитражного Судов РФ, арбитражных судов и судов общей юрисдикции, в том числе Омского областного суда, Арбитражного суда Омской области, Восьмого арбитражного апелляционного суда, Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа и др. (более 400 дел по спорам, связанным с самовольными постройками, самовольно изменёнными объектами недвижимости, включая иски о признании права собственности на самовольную постройку, о сносе незаконно возведённого объекта недвижимости, о сохранении в переустроенном (перепланированном) виде жилого помещения и т.п.); результаты обобщения судебной практики по делам, связанным с рассматриваемыми в настоящей диссертации вопросами; статистические данные, предоставленные Управлением Судебного департамента в Омской области. В рамках исследования критически проанализировано более десятка руководящих постановлений высших юрисдикционных органов (Конституционного Суда РФ, Пленумов Верховного Суда СССР, Верховного суда РСФСР, Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ), информационных писем и т.п.

**Научная новизна** диссертации состоит в том, что автором впервые на доктринальном уровне проведено комплексное исследование самовольных действий, связанных с созданием или изменением объектов недвижимости, раскрыто содержание данных действий, что применительно к науке гражданского права позволит развить в дальнейшем знания о правовом режиме самовольно возведённых или изменённых объектов недвижимости. Кроме того, предложено рассматривать отдельно самовольные действия по созданию или изменению объектов недвижимости и результаты таких действий в виде самовольных построек или самовольно преобразованных объектов, в том числе и прежде всего – применительно к их правовой легализации и участию в гражданском обороте. Впервые предложено систематизировать указанные действия и их результаты по определённым классификационным основаниям. Применённый автором собственный подход позволяет комплексно подойти к изменению действующего гражданского, жилищного и градостроительного законодательства, регулирующего порядок создания и изменения объектов недвижимости, и определить пути его дальнейшего развития. Таким образом, в работе впервые осуществлен комплексный анализ всего круга гражданско-правовых проблем, связанных с самовольным созданием или изменением объектов недвижимости.

Сделанные в ходе диссертационного исследования выводы позволили сформулировать следующие **положения, выносимые на защиту**:

1. Доказывается, что в основе самовольности действий в сфере создания либо изменения объектов недвижимости лежит отсутствие разрешений либо на первоначальное возведение объекта, либо на последующее его изменение. При неполучении лицом установленных законом разрешений можно выделить следующие виды самовольных действий: а) самовольные действия по первоначальному созданию объекта недвижимости (самовольное строительство); б) самовольные действия по изменению уже существующих объектов недвижимости.

Исходя из выделенных видов самовольных действий объекты недвижимости, созданные или изменённые с нарушением закона, можно классифицировать на: а) самовольно возведённый объект недвижимости; б) самовольно реконструированный объект недвижимости; в) самовольно переустроенное и (или) перепланированное помещение; г) помещение, чьё функциональное назначение самовольно изменено.

2. Аргументируется, что сложившиеся подходы к определению правовой природы самовольной постройки отражают двойственную сущность возникающих отношений, а именно: подход напрямую зависит от того, рассматривается самовольная постройка только как правонарушение или ещё и как возможное основание возникновения права собственности.

В первом случае юридической оценке подвергаются самовольные действия со стороны лица, осуществившего строительство такого объекта (самовольное строительство), во втором – самовольная постройка рассматривается как вещь, которая становится объектом гражданских прав после признания права собственности на неё, либо не становится в случае принятия решения о её сносе.

3. Обосновывается, что вновь возведённый объект может быть отнесён к объектам недвижимости, созданным с нарушением требований закона (то есть одновременно попадать под правовой режим самовольной постройки и недвижимой вещи), при наступлении совокупности следующих юридических фактов: а) появление у вновь созданного объекта признаков недвижимой вещи (прочная связь с землёй; пространственная индивидуальность; непотребляемость); б) наличие у вновь созданного объекта признаков (признака) самовольной постройки, указанных в п. 1 ст. 222 ГК РФ; в) прекращение (приостановление) строительных работ в отношении созданного объекта, ввиду чего объект либо достигает законченную степень своей готовности (здание или сооружение), либо нет (объект незавершённого строительства).

4. Аргументируется, что при строительстве объекта недвижимости на земельном участке, не отведённом для этих целей, но тем не менее предоставленном уполномоченным органом, выдавшим соответствующее разрешение, при отсутствии вины застройщика необходимо допускать снос такого объекта лишь в исключительных случаях, когда наличествует ещё один признак самовольного строительства (самовольной постройки) – нарушение строительных норм и правил, носящее неустранимый характер.

5. Обосновывается, что в случае отсутствия вины лица, фактически владеющего самовольной постройкой, в возведении последней, снос постройки нужно



расценивать не в качестве санкции за совершённое правонарушение, а как риск несения таким лицом неблагоприятных последствий, связанных с нахождением самовольной постройки в гражданском обороте. Однако в случае, если объект недвижимости оказался во владении лица в результате его возмездного (добросовестного) приобретения и одновременно с этим на момент совершения сделки право на объект было зарегистрировано в установленном законом порядке, допускать снос объекта самовольного строительства необходимо только в случае, если сохранение такой постройки нарушает права и охраняемые интересы других лиц либо создаёт угрозу такого нарушения.

6. Доказывается, что, несмотря на фактическое отсутствие внесудебного порядка легализации самовольно возведённых объектов недвижимости, применение такого порядка возможно и должно влечь те же правовые последствия, что и осуществление такой легализации в судебном порядке: признание со стороны государства безусловной возможности нахождения такого объекта в обороте ввиду устранения признаков самовольности незаконно построенного объекта недвижимости. В качестве иного (внесудебного) порядка легализации самовольных построек в законодательстве следует закрепить административный порядок с возложением соответствующих функций на те же органы, которые вводят вновь созданные объекты недвижимости в эксплуатацию в законном порядке. При этом административный порядок должен преобладать во всех случаях, когда самовольный застройщик обладает земельным участком на каком-либо праве, допускающем такое строительство, включая право аренды.

7. Обосновывается целесообразность предоставления собственникам объектов недвижимости, самовольно созданных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае длительного (15 лет и более) срока существования таких объектов, возможности их легализации (в течение устанавливаемого законодателем срока) при условии, что сохранение объекта не нарушает права и охраняемые интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан. В такой ситуации необходимо установление своего рода юридической фикции надлежащего отвода земельного участка под строительство ранее, однако утраты впоследствии соответствующего документа. Признание права собственности на самовольно возведённый объект недвижимости в таких случаях предоставляет впоследствии его собственнику возможность уже на законных основаниях оформить земельный участок, занятый таким объектом и необходимый для его использования.

8. Аргументируется, что необходимо выделять действия по изменению объектов недвижимости, требующие контроля со стороны органов власти и не требующие такого контроля. При этом разрешительный порядок уместен и должен быть оставлен лишь в отношении тех действий по изменению объектов недвижимости, которые могут повлечь нарушение прав и охраняемых законных интересов других лиц и публично-правовых образований.

9. Доказывается, что в действующем законодательстве установлен разрешительный порядок осуществления действий по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений, реконструкции объектов недвижимости, смене

функционального назначения помещений. В то же время гражданско-правовые последствия самовольного осуществления таких действий установлены законодателем лишь в отношении самовольных переустройств и (или) перепланировок жилых помещений (ст. 29 ЖК РФ), что не может быть расценено иначе как упущение законодателя и позволяет вести речь о наличии пробелов в праве.

Обосновывается, что такие последствия должны быть установлены в отношении всех действий, изменяющих любой объект недвижимости, которые по законодательству должны осуществляться в разрешительном порядке, в противном случае не имеет смысла установление такого порядка.

**Теоретическая и практическая значимость** исследования заключается в том, что выводы и предложения, сформулированные в диссертации, могут быть использованы для совершенствования действующего законодательства, практики его применения, при дальнейшем научном исследовании проблем, связанных с последствиями самовольного создания или изменения объектов недвижимости, а также при проведении учебных занятий по курсам гражданского права, жилищного права, спецкурсу «Сделки с недвижимостью» и другим смежным дисциплинам.

В целях совершенствования действующего законодательства предложен ряд изменений и дополнений в нормативные правовые акты (ст.ст. 222, 235, 239.3 ГК РФ, ст.ст. 4, 8, 12, 14, 23-29, 36, 40, 41, 44, 73, 127 ЖК РФ, ст.ст. 4, 8, 51, 55.30-55.34 ГсК РФ, ст. 31.1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), полная редакция которых приведена в приложении № 3 к диссертации.

**Степень достоверности и апробация результатов исследования.** Достоверность результатов исследования обеспечивается использованием научных методов познания; широкого круга источников права, научной и учебной литературы; глубоким и всесторонним изучением имеющихся в юридической литературе теоретических подходов к решению поставленных проблем; обширной эмпирической базы (более 400 судебных актов) и официальной статистической информации, обеспечивающей достаточную репрезентативность исследования. Предлагаемые в работе решения обоснованы и оценены по сравнению с выводами и положениями, сформулированными другими авторами.

Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права юридического факультета Омского государственного университета им. Ф.М. Достоевского, там же прошли её рецензирование и обсуждение. Основные положения и рекомендации, содержащиеся в диссертации, опубликованы в научных статьях, изложены в виде докладов на научно-практических конференциях, в том числе имеющих статус международных: «Правовые проблемы укрепления российской государственности» (Томск, 2011 г., 2016 г.), «Молодёжь Сибири – науке России» (Красноярск, 2011 г.), «Второй пермский конгресс ученых-юристов» (Пермь, 2011 г.), «Актуальные проблемы гуманитарных и социальных исследований» (Новосибирск, 2011 г., 2012 г.), «Современное российское право: пробелы, пути совершенствования» (Пенза, 2011 г.), «Защита субъективных прав и охраняемых законом интересов» (Кемерово, 2012 г.), «Преимственность и новации в юридической науке» (Омск, 2012 г.), «Современные тенденции развития юридической науки» (Омск, 2012 г.), «Эволюция российского права» (Екатеринбург, 2013 г.), «Проблемы правоприменения в современной

России» (Омск, 2011–2016 гг.) и др. Кроме того, материалы диссертации использованы при чтении автором лекций по дисциплинам «Гражданское право» и «Сделки с недвижимостью» на юридическом факультете Омского государственного университета им. Ф.М. Достоевского.

**Структура работы** обусловлена целью и задачами проведённого исследования. Работа состоит из введения, трёх глав, объединяющих восемь параграфов, заключения, списка использованных источников и литературы, трёх приложений.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

**Во введении** обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, определяются степень её научной разработанности, цели и задачи, объект, предмет, методологическая, теоретическая и эмпирическая основы исследования, раскрывается научная новизна исследования, формулируются положения, выносимые на защиту, указываются формы их апробации, степень достоверности исследования, излагается структура диссертации.

**В первой главе «Становление и развитие законодательства, регулирующего последствия самовольного создания и (или) изменения объектов недвижимости»**, состоящей из трех параграфов, исследуются вопросы о закреплении первых правовых норм, регламентирующих особенности создания и изменения недвижимых вещей, о правовых последствиях самовольного (несанкционированного) совершения указанных действий в различных правопорядках. Понятие самовольных действий подвергается также самостоятельному исследованию, что обусловлено необходимостью раскрытия содержания этого понятия применительно к рассматриваемой проблематике.

**В первом параграфе «История развития законодательства, регулирующего последствия самовольного создания и (или) изменения объектов недвижимости в России»** анализируются положения законодательства, действовавшего в исследуемой сфере в разные периоды развития российского государства, оценивается различный исторический опыт регулирования отношений, связанных с последствиями самовольного строительства или изменения существующих недвижимых вещей.

В дореволюционный период развития российского государства законодательство провозглашало традиционный классический римский принцип суперфиция, в соответствии с которым владелец земельного участка имел полное право на всё, находящееся на его поверхности, а потому о правах самовольного застройщика речи даже не шло. Какие-либо самовольные действия, связанные с изменением существующих объектов недвижимости, законодателем того времени не выделялись по причине повсеместного преобладания именно первичной застройки территорий.

В советский период происходит постепенное ужесточение как правил строительства, так и мер по борьбе с самовольными застройщиками. Законодательство того времени различало гражданско-правовые последствия самовольной постройки дома – невозникновение права собственности на соответствующий объект у гражданина-застройщика и снос данного объекта либо безвозмездное его изъятие по решению суда и зачисление в фонд местного Совета народных депутатов, а также уголовно-правовые последствия самовольного строительства.

В целом диссертант приходит к выводу, что указанные меры были направлены на охрану государственной монополии на землю, как следствие, земельные участки предоставлялись строго по целевому назначению с последующим тотальным контролем возведения строений исключительно на условиях, указанных при отводе участка.

Несмотря на отсутствие возможности признания права собственности на объект самовольного строительства за самовольным застройщиком, автор полагает, что помещение ст. 109 в главу ГК РСФСР 1964 г., содержащую нормы именно о личной собственности, послужило предпосылкой последующего развития гражданского законодательства в этом направлении, начиная с закрепления ныне действующей ст. 222 ГК РФ в главе Кодекса, посвящённой приобретению права собственности.

В советский период развития нашего государства законодатель впервые обращает внимание и на иные действия, связанные с изменением существующих объектов недвижимости, к коим относит пристройку, надстройку, переоборудование, перепланировку, смену назначения строений, также резко отрицая возможность самовольного – без публичного разрешения – осуществления указанных действий. По правовым последствиям в целом такие действия приравнивались к самовольному строительству: вопрос о праве собственности на такие строения даже не поднимался, а сами постройки подлежали либо сносу, либо (в более позднем периоде) приведению в прежнее состояние.

**Второй параграф «Законодательство, регулирующие последствия самовольного создания и (или) изменения объектов недвижимости в зарубежных странах»** посвящён анализу и оценке зарубежного опыта в части регулирования отношений, связанных с самовольным созданием или изменением объектов недвижимости.

Проведённый анализ законодательства ряда европейских стран (Франция, Германия и др.) позволил прийти к выводу о неукоснительном соблюдении интересов собственника земельного участка, главным образом – охране его прав и интересов, что является следствием рецепции положений римского права, в частности, принципа «*superficies solo cedit*». Самым тщательным образом регламентирует последствия строительства на чужом земельном участке ст. 555 Французского ГК, устанавливая в качестве основного правила право выбора земельного собственника на совершение следующих действий: либо сохранить самовольные постройки в своей собственности, либо обязать третье лицо убрать их. Законодательство других европейских стран также содержит схожие правовые институты, но в отличие от французского и германского гражданского законодательств, в целом более либерально к самовольному застройщику.

При этом зарубежный законодатель не акцентирует внимание на самовольности действий, отдавая предпочтение вопросу возникновения права собственности.

Что касается стран постсоветского пространства, для которых проблема самовольного строительства не менее актуальна, чем для России, то здесь ситуация складывается иным образом по причине имевшей некогда место унификации советского законодательства. Практически все бывшие союзные республики взяли за основу своих гражданских кодексов модель Гражданского кодекса для стран СНГ, содержащую ст. 232 «Самовольная постройка и её последствия», включённую

в гл. 14 «Приобретение права собственности». В этой связи статьи гражданских кодексов республик, взявших за основу указанную модель, имеют больше схожего (начиная от названия статей и заканчивая процедурой легализации самовольно возведённого объекта недвижимости), чем отличий. Тем не менее, стоит отметить ст. 223 ГК Республики Беларусь «Самовольное строительство и его последствия», где акцент сделан именно на самовольной деятельности, а не на её результате (постройке).

В части гражданско-правового регулирования отношений по изменению существующих объектов недвижимости (пристройка, надстройка, реконструкция, переустройство, перепланировка, смена назначения и пр.) выявлен единый подход во всех упомянутых странах: в качестве общего правила просматривается тенденция осуществления указанных действий с разрешения уполномоченного органа, при этом необходим соответствующий проект выполнения работ. Изменение объектов недвижимости без соблюдения установленных правил квалифицируется в качестве самовольного.

**Третий параграф «Понятие самовольных действий применительно к самовольному созданию и (или) изменению объектов недвижимости»** посвящён исследованию вопроса, вынесенного в заглавие.

Диссертантом установлено отсутствие на уровне доктрины определения понятия самовольных действий по созданию или изменению недвижимых вещей. В сфере недвижимости указанное обуславливает как разный подход законодателя к правовым последствиям самовольных действий и возможности легализации объектов, полученных в их результате, закреплённый в ГК РФ (в отношении самовольного строительства) и ЖК РФ (в отношении самовольных переустройств и (или) перепланировок жилых помещений) либо полное его отсутствие (в отношении самовольной реконструкции объектов недвижимости; самовольных переустройств и (или) перепланировок нежилых помещений; самовольного перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое), так и отсутствие единства мнений цивилистов применительно к таким самовольным действиям и объектам.

Для определения понятия самовольных действий диссертантом было исследовано содержание такого базового и фундаментального понятия, как «воля», поскольку именно данное понятие лежит в основе исследуемого. Воля является общенаучной категорией и изучается философией, юриспруденцией, психологией, иными науками. Гражданско-правовая категория воли наиболее полно изучена в отечественной цивилистике в учении о гражданско-правовых сделках. При этом, несмотря на приоритет волевого начала в современном гражданском праве, само понятие самовольных действий приобрело в гражданском законодательстве совершенно иное, нежели позитивное, значение (ст. 222 ГК РФ, ст. 29 ЖК РФ). Аналогичным образом в уголовном и административном праве самовольные действия рассматриваются как действия, совершаемые незаконно, в отсутствие необходимых разрешений.

Исходя из полученных выводов, диссертантом была предложена классификация видов самовольных действий по созданию или изменению недвижимых вещей, на основе которой предложена также классификация объектов недвижимости, созданных или изменённых с нарушением закона. Предложенные классификации

позволяют комплексно подойти к изменению действующего законодательства в рассматриваемой сфере общественных отношений и, как следствие, стабилизировать правоприменительную практику по подобной категории дел.

**Вторая глава «Самовольное создание объекта недвижимости»**, включающая три параграфа, посвящена комплексному анализу гражданско-правового регулирования отношений, связанных с самовольным строительством объектов недвижимости, включая определение такого строительства, раскрытие его содержания, определение правовых последствий самовольного совершения лицом действий по возведению объекта недвижимости и исследование правовой природы объекта, являющегося результатом самовольного строительства (самовольной постройки).

**В первом параграфе «Правовая природа самовольно возведённого объекта недвижимости»** определена правовая природа самовольной постройки, выявлены и охарактеризованы виды объектов самовольного строительства, а также установлен момент, с которого вновь созданный объект может быть отнесён к объектам недвижимости, созданным с нарушением требований закона.

Автор приходит к выводу, что отсутствие единства правоприменительной практики по делам, связанным с самовольным строительством, обусловлено отсутствием разработанной должным образом на уровне теории и окончательно разрешённой проблемы правовой природы самовольной постройки.

Разные подходы к определению правовой природы самовольной постройки обусловлены тем, что ст. 222 ГК РФ содержит нормы, с одной стороны, защищающие интересы собственника (иного управомоченного лица) земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, с другой, – интересы лица, который осуществил самовольное строительство. С позиции первого, произошло правонарушение, и самовольная постройка не является вещью, но с позиции второго – речь может идти о возникновении права собственности, а, значит, самовольная постройка должна признаваться объектом такого права, т.е. самостоятельной вещью.

Из легального определения самовольной постройки, содержащегося в ст. 222 ГК РФ, следует, что перечень объектов, подпадающих под понятие самовольной постройки, не является исчерпывающим, а термин «самовольная постройка» законодатель использует в качестве синонима термина «недвижимой вещи», закреплённого в статье 130 ГК РФ, хотя из определения самовольной постройки и исчезло указание на «недвижимое имущество».

В этой связи в работе предлагается выделять критерии отнесения той или иной вещи к недвижимым (признаки недвижимой вещи): прочная связь с землёй; пространственная индивидуальность; непотребляемость. Проецируя данные признаки на объекты самовольного строительства, поименованные в ст. 222 ГК РФ, автор приходит к выводу об отнесении их именно к группе недвижимых по физической природе вещей, правовой режим которых, тем не менее, имеет существенные отличия от иных объектов недвижимости.

По результатам проведённого анализа видов объектов недвижимости, которые могут быть признаны объектами самовольного строительства по действующему законодательству, автор приходит к выводу о необходимости согласования терминологического ряда таких объектов путём замены содержащихся в ст. 222 ГК РФ понятий на «здания, сооружения, а также объекты незавершённого строительства».

Кроме того, диссертантом выявлена совокупность юридических фактов, образующих сложный юридический состав, при наступлении которых вновь созданный объект может быть отнесён к объектам недвижимости, созданным с нарушением требований закона (появление у вновь созданного объекта признаков недвижимой вещи; наличие у вновь созданного объекта признаков (признака) самовольной постройки, указанных в п. 1 ст. 222 ГК РФ; прекращение (приостановление) строительных работ в отношении созданного объекта). Выделение данного юридического состава имеет не только теоретическое, но и практическое значение, поскольку влечёт возможность применения разного рода механизмов, заложенных в ст. 222 ГК РФ: снос незаконно возведённого объекта либо введение его в гражданский оборот после легализации.

**Во втором параграфе «Самовольные действия по созданию объекта недвижимости»** выделяется и исследуется специфика действия по самовольному созданию объекта недвижимости: создание объекта 1) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта; 2) без получения на это необходимых разрешений; 3) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Осуществление субъективного права на застройку предполагает наличие всех необходимых условий (предоставление земельного участка, допускающего строительство на нём данного объекта недвижимости; получение необходимых разрешений; соблюдение строительных норм и правил), отсутствие любого из которых приводит к самовольному строительству. Юридическое значение установления самовольности совершаемых действий состоит в том, что при их наличии осуществление субъективного права на застройку становится невозможным.

Анализ правовых норм, регламентирующих порядок формирования и предоставления земельных участков под строительство, выдачи разрешений на строительство и практики их применения, в целом позволил выделить ряд проблем, приводящих к распространению самовольного строительства в столь массовых масштабах. Среди них можно назвать: отсутствие должной ясности в вопросе компетенции органов власти, осуществляющих публичные полномочия в сфере градостроительства и землепользования; необходимость учёта органами публичной власти при принятии и реализации решений, связанных с предоставлением земельных участков и строительством объектов недвижимости, соответствующих процедур, которые регламентируются Земельным кодексом РФ (далее – ЗК РФ) и ГсК РФ, чьи нормы находятся в постоянной динамике и не отличаются стабильностью; наличие множества административных барьеров при оформлении разрешительной документации. Указанные проблемы на практике приводят к ситуациям, когда объект недвижимости, создаваемый при формальном соблюдении всех необходимых правил и получении необходимых разрешений, впоследствии оказывается возводимым в режиме самовольной постройки.

Такой признак самовольного строительства, как создание объекта с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, в отличие от других является не столь явным. Несмотря на исключение законодателем указания на

«существенность» нарушений, бесспорно то, что не всякие нарушения градостроительных и строительных норм и правил будут свидетельствовать о незаконности возведённого объекта недвижимости либо самовольности действий лица по его возведению, а лишь те, которые влекут или могут повлечь нарушения прав и законных интересов третьих лиц. В данном контексте, полагаем, речь может идти о неустранимых нарушениях.

В рассматриваемом критерии имеется ещё одна неопределённость, поскольку в связи с принятием нового ГсК РФ понятие «градостроительные нормативы и правила» фактически не закреплено в действующем законодательстве и не имеет реального наполнения и, как следствие, на сегодняшний день отсутствует какая-либо необходимость в употреблении данного термина.

Рассмотрение отдельно действий лица по строительству объекта недвижимости и самого объекта, полученного в результате совершения лицом таких действий, позволяет дать надлежащую правовую оценку как действиям, так и вновь созданному объекту недвижимости. Такой подход на практике позволяет соблюсти труднодостижимый баланс частных и публичных интересов: с одной стороны, недопущение в гражданский оборот объекта недвижимости, созданного с нарушением требований закона, с другой, – привлечение владельца самовольной постройки к ответственности за незаконное строительство лишь в случае наличия в его действиях состава соответствующего правонарушения (при этом такой подход позволяет также привлечь застройщика к ответственности за незаконное строительство безотносительно к тому, владеет ли он самовольной постройкой и для кого он возводил такую постройку).

**В третьем параграфе «Юридические последствия самовольного возведения объекта недвижимости»** автор рассматривает проблемы, связанные со сносом самовольных построек, предлагает пути их решения, а также рассматривает варианты легализации самовольно возведённых объектов недвижимости, которые предусмотрены действующим законодательством, применяются в правоприменительной практике, предлагаются в доктрине и проекте изменений ГК РФ.

Незаконно возведённый объект недвижимости находится за рамками нормального гражданского оборота, что влечёт, в первую очередь, невозможность совершать в отношении него какие-либо сделки. В развитие запрета нахождения самовольной постройки в гражданском обороте ГК РФ решает её дальнейшую судьбу путём указания на снос такого объекта. При этом механизм реализации данного положения установлен лишь в отношении построек, расположенных на земельных участках в зоне с особыми условиями использования территорий или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей (п. 4 ст. 222 ГК РФ). Таким образом, данная норма не носит универсального характера и направлена исключительно на постройки, возведённые на указанных землях. Процедура сноса самовольных построек, возведённых на иных земельных участках, осталась не урегулированной.

В целях реализации нормы о сносе самовольных построек, не охваченных диспозицией п. 4 ст. 222 ГК РФ, в п. 2 данной нормы необходимо внесение изменений в части указания на судебный порядок рассмотрения требования о сносе;



указания на субъекта, который вправе обратиться в суд с требованием о сносе самовольной постройки, – без ограничения круга таких лиц; указания на субъекта, к которому предъявляется такое требование, – фактический владелец самовольной постройки. Кроме того, в п. 4 ст. 222 ГК РФ следует предусмотреть возможность судебного оспаривания заинтересованным лицом решения административного органа о сносе самовольной постройки во внесудебном порядке в целях недопущения необоснованного нарушения прав фактического владельца самовольно возведённого объекта недвижимости.

При этом при всей доказанности в доктрине позиции относительно необходимости предъявления к фактическому владельцу самовольной постройки, не являющемуся её застройщиком, требования о сносе постройки, вопрос об основаниях возложения на такое лицо ответственности за самовольное строительство остаётся открытым. Полагаем, что в рассматриваемой ситуации уместно вести речь не о вине владельца постройки в несоблюдении требований закона при строительстве объекта недвижимости, а о риске несения им неблагоприятных последствий, связанных с нахождением самовольной постройки в гражданском обороте.

Вместе с тем следует уточнить, что при предъявлении иска о сносе самовольной постройки, право собственности на которую зарегистрировано в установленном законом порядке, к фактическому и титульному владельцу, не являющемуся её застройщиком, то есть лицу, не виновному в возведении такой постройки, и установлении факта невозможности выявления владельцем объекта недвижимости порочности регистрации первичного права (т.е. при условии добросовестности титульного владельца), удовлетворять такой иск и допускать снос объекта необходимо лишь в случае, если сохранение такой постройки нарушает права и охраняемые интересы других лиц либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

На сегодняшний день законодатель также указал на два возможных варианта легализации объектов недвижимости, созданных с нарушением закона: судебный порядок и иной (внесудебный) порядок, который до настоящего времени фактически не установлен, а потому утверждать о наличии какого-либо иного варианта легализации самовольно возведённых объектов недвижимости, помимо судебного, не представляется возможным.

Упрощённый порядок регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества не может расцениваться в качестве иного порядка легализации самовольных построек в силу ряда причин. Как следствие, произведённая государственная регистрация не гарантирует невозможность признания такого объекта впоследствии самовольной постройкой в случае обнаружения у него признаков последней.

В этой связи и учитывая практические потребности оборота, в качестве иного порядка легализации самовольных построек в законодательстве следует закрепить административный порядок с возложением соответствующих функций на те же органы, которые вводят вновь созданные объекты недвижимости в эксплуатацию при их строительстве в законном порядке, что более всего соответствует существу складывающихся отношений и избавляет как суд, так и органы публичной власти от выполнения несвойственных им функций.

Кроме того, в целях устранения правовой неопределённости на срок до 1 марта 2018 г. (по аналогии с «дачной амнистией», с возможностью продления такого срока) следует предоставить своего рода амнистию для владельцев объектов недвижимости, самовольно созданных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае длительного (15 лет и более) срока существования таких объектов при условии, что сохранение объекта не нарушает права и охраняемые интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Предлагаемая амнистия самовольных построек должна обязательно носить срочный характер, поскольку в противном случае такие меры будут направлены именно на поощрение строительства в обход закона, а потому новая редакция ст. 244 в проекте изменений ГК РФ в части либерализации правового режима самовольной постройки на будущее время не может быть принята за основу модернизации законодательства в соответствующем направлении, как совершенно не учитывающая законную процедуру возведения объектов недвижимости, установленную ГсК РФ и ЗК РФ, и нивелирующая содержание этих норм.

**В третьей главе «Самовольное изменение объекта недвижимости»,** включающей два параграфа, осуществлён комплексный анализ самовольных действий по изменению (преобразованию) существующих объектов недвижимости, включая определение таких действий, раскрытие их содержания, определение правовых последствий самовольного осуществления данных действий и исследование правовой природы объектов, являющихся результатом действий по самовольному изменению объектов недвижимости, с точки зрения невозникновения либо возникновения нового объекта права. В последнем случае также рассматривается вопрос о возникновении права собственности на преобразованный объект недвижимости и необходимости легализации объектов недвижимости, полученных в результате действий по их изменению.

**Первый параграф «Самовольные действия по изменению объекта недвижимости»** посвящён исследованию понятий, связанных с изменением объектов недвижимости, которыми оперирует действующее законодательство, раскрытию их содержания, исследованию целесообразности установления законодателем разрешительного порядка осуществления тех или иных действий, изменяющих недвижимую вещь.

Действующее законодательство предусматривает возможность изменения (преобразования) существующих объектов недвижимости путём совершения ряда действий: реконструкции, капитального ремонта, переустройства, переоборудования, перепланировки и т.п., т.е. используя различный понятийный аппарат в разных нормативных правовых актах, кроме того, вкладывая различное содержание в наполнение названных понятий, что не способствует их единообразному применению на практике.

При этом, поскольку не всякое изменение объекта недвижимости осуществляется в разрешительном порядке, самовольными могут быть признаны лишь те действия, осуществление которых требует получения необходимого разрешения (согласования), однако они осуществляются в их отсутствие. Неверное определение заявителем

либо уполномоченным органом характера работ, изменяющих объект недвижимости, влечёт вероятность признания впоследствии осуществлённых действий незаконными (самовольными).

Предлагаемые в доктрине иные понятия «реконструкции», «перепланировки», «переустройства» вносят некую ясность в наполнение данных понятий с юридической точки зрения, однако не учитывают практические затруднения, возникающие с определением характера и объёма строительных работ, осуществляемых с объектом недвижимости, в связи с чем необходимо выделять в целом действия по изменению объекта недвижимости, требующие контроля со стороны государства или муниципалитета в лице уполномоченных органов (в виде получения разрешения на их осуществление, последующей приёмки работ) и не требующие такого контроля. При этом разрешительный порядок уместен и должен быть оставлен лишь в отношении тех действий по изменению объекта недвижимости, которые могут повлечь нарушение прав и охраняемых интересов других лиц, для чего необходимо чёткое установление перечня видов таких работ на федеральном уровне.

Как следствие, во главу угла должны быть поставлены императивное соблюдение требования безопасности выполняемых работ и учёт интересов третьих лиц, права которых могут быть затронуты их проведением. С этой точки зрения необходимо выделить:

- изменение (реконструкция) объекта недвижимости в целом (либо его части, но не в виде отдельного помещения), порядок проведения которого должен регулироваться ГсК РФ;

- изменение (реконструкция; перепланировка, переустройство как частные случаи реконструкции) части объекта недвижимости в виде помещения, порядок проведения которого должен регулироваться ГК РФ (общие положения), ЖК РФ (в отношении жилых помещений, а также нежилых помещений в многоквартирном доме) и ГсК РФ (в отношении нежилых помещений в нежилом здании).

- изменение функционального назначения части объекта недвижимости в виде помещения, порядок проведения которого должен регулироваться ЖК РФ.

Перечень работ, относящихся к действиям, преобразующим помещение и осуществляемым в разрешительном порядке, должен быть разработан с применением наук архитектурного и гражданского строительства и не может быть привязан к данным технического паспорта, поскольку в настоящее время для целей кадастрового учёта объектов недвижимости используются технические планы (сама же постройка на указанный учёт подтверждается кадастровым паспортом).

**Второй параграф «Юридические последствия самовольного изменения объекта недвижимости»** посвящён изучению данных последствий и установлению их зависимости (либо, напротив, отсутствию таковой) от изменения физических либо юридических характеристик изменённого объекта недвижимости.

Разрешительный порядок установлен законодателем в отношении ряда действий по изменению объектов недвижимости (переустройство и (или) перепланировка жилых помещений, реконструкция объектов недвижимости, смена функционального назначения помещений). В то же время гражданско-правовые последствия самовольного осуществления таких действий установлены законодателем

лишь в отношении самовольных переустройств и (или) перепланировок жилых помещений (ст. 29 ЖК РФ), что не может быть расценено иначе как упущение законодателя и позволяет вести речь о наличии пробелов в праве.

Очевидно, что такие последствия должны быть установлены в отношении всех действий, изменяющих любой объект недвижимости, которые по законодательству должны осуществляться в разрешительном порядке, в противном случае не имеет смысла установление такого порядка, т.к. отсутствие каких-либо негативных последствий для собственника применительно к гражданскому обороту самовольно преобразованного объекта недвижимости полностью нивелирует обязательность получения разрешения (решения, согласования) уполномоченного органа на осуществление тех или иных действий с недвижимой вещью.

Для правильного определения и установления юридических последствий осуществления самовольных действий по изменению объекта недвижимости полагаем необходимым взять за основу решение вопроса о праве собственности на преобразованный объект недвижимости, что, в свою очередь, зависит от установления факта возникновения (либо невозникновения) нового объекта недвижимости в результате действий лица по его изменению. В последнем случае преобразования объекта недвижимости в связи с его изменением в качестве критерия, идентифицирующего появление нового объекта, следует избрать изменение его пространственных границ, поскольку это влечёт утрату объектом как юридической, так и фактической идентичности относительно самого себя.

Исходя из высказанных соображений о праве собственности на преобразованный объект недвижимости действующее законодательство нуждается в серьёзной корректировке и дополнениях.

В ст. 29 ЖК РФ следует установить последствия самовольного изменения жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, что включает в себя и переустройство, и перепланировку, и реконструкцию, и смену функционального назначения. В случае самовольного осуществления таких действий предоставить органам местного самоуправления право по заявлению заинтересованного лица согласовать осуществление таких работ путём сохранения помещения в изменённом состоянии в случае, если в результате такого сохранения не нарушаются права и законные интересы граждан и это не создаёт угрозу их жизни или здоровью. Отказ в таком согласовании может быть оспорен в судебном порядке, и в случае признания его незаконным в качестве способа устранения нарушенного права заявителя суд может обязать уполномоченный орган согласовать осуществление спорных действий либо уже на основании решения суда сохранить помещение в изменённом виде. При этом, если действия по изменению помещения повлекли изменение его пространственных границ, суд может признать право собственности на преобразованное помещение в многоквартирном доме за заинтересованным лицом при одновременном соблюдении указанных условий.

Аналогичный подход необходимо закрепить в отношении преобразования нежилых помещений в нежилом здании в соответствующем разделе ГсК РФ (аналог гл. 4 ЖК РФ), посвящённом изменению нежилых помещений как части объекта капитального строительства.

Применительно к реконструкции объектов недвижимости, равно как и к их первоначальному созданию (строительству), в ст. 51 ГсК РФ, устанавливающей разрешительный порядок осуществления таких действий, необходимо предусмотреть положения о том, что последствия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отсутствие соответствующего разрешения, в тех случаях, когда в соответствии с настоящей статьёй получение такого разрешения обязательно (самовольное строительство, реконструкция), определяются действующим законодательством.

В этой связи ст. 222 ГК РФ требует изменения в части своего названия и содержания на «Самовольное строительство объекта недвижимости и его последствия», имея в виду под самовольным строительством не только действия по первоначальному созданию объекта недвижимости, но и его реконструкции. При этом, если в результате осуществлённой реконструкции фактически возникает новый объект недвижимости в связи с увеличением (либо, напротив, уменьшением) его площади, изменением пространственных границ и т.п., на такой объект необходимо распространить правовой режим самовольной постройки: недопущение его в легальный гражданский оборот с последующей возможностью установления права собственности в отношении данного объекта при соблюдении названных в данной статье условий. Что касается сноса такого объекта, то такая санкция подлежит применению только в случае невозможности приведения реконструированного объекта недвижимости в прежнее состояние, существовавшее до реконструкции.

**В заключении** представлены основные итоги исследования, теоретические выводы автора, определяющие научную новизну диссертации, корреспондирующие целям и задачам исследования, сконцентрированы аргументированные автором необходимые изменения действующего законодательства, указаны перспективы дальнейшей разработки темы.

**В приложении № 1** представлена таблица «Действия в сфере создания либо изменения объектов недвижимости по действующему законодательству», **приложение № 2** содержит «Статистические данные о результатах рассмотрения судами дел по спорам, связанным с самовольными постройками», а **приложение № 3** «Предложения по изменению действующего законодательства» – сформулированные и обоснованные автором изменения в ГК РФ, ГсК РФ, ЖК РФ и др.

## **ОПУБЛИКОВАННЫЕ РАБОТЫ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ**

*Статьи в журналах, включённых в Перечень российских рецензируемых научных журналов, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученых степеней доктора и кандидата наук:*

1. Бетхер В. А. Субъект обязанности по сносу самовольной постройки / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2010. – № 2 (23). – С. 90–93. – 0,4 п.л.

2. Бетхер В. А. Порядок сноса самовольной постройки / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2010. – № 3 (24). – С. 117–120. – 0,3 п.л.

3. Бетхер В. А. Правовой режим самовольно переустроенных, перепланированных жилых помещений / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2011. – № 1 (26). – С. 130–135. – 0,5 п.л.

4. Бетхер В. А. Сравнительный анализ правовых режимов самовольной постройки и самовольно переустроенных, перепланированных жилых помещений / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2011. – № 3 (28). – С. 106–103. – 0,6 п.л.

5. Бетхер В. А. Реконструкция и перепланировка нежилых помещений: законодательные коллизии и пробелы / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2012. – № 3 (31). – С. 112–119. – 0,7 п.л.

6. Бетхер В. А. История гражданско-правового регулирования последствий самовольного создания или изменения объектов недвижимости в России / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2012. – № 4 (32). – С. 103–108. – 0,5 п.л.

7. Бетхер В. А. Сравнительно-правовой анализ жилищного законодательства стран СНГ в части самовольного изменения жилых помещений / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2014. – № 4 (41). – С. 163–169. – 0,5 п.л.

8. Бетхер В. А. По материалам круглого стола «О проблемах гражданского права в аспекте реформирования земельного законодательства Российской Федерации» / В. А. Бетхер, Е. Л. Невзгодина // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2015. – № 2 (43). – С. 289–298. – 1 / 0,5 п.л.

9. Бетхер В. А. О некоторых проблемах правового режима недвижимости в аспекте реформирования земельного законодательства Российской Федерации / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2015. – № 3 (44). – С. 136–142. – 0,7 п.л.

10. Ершов О. Г. Правовая природа самовольной постройки / О. Г. Ершов, В. А. Бетхер // Право и экономика. – 2015. – № 4. – С. 37–41. – 0,5 / 0,25 п.л.

11. Бетхер В. А. «Иной» порядок легализации самовольных построек: востребованная необходимость / В. А. Бетхер // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2016. – № 1 (46). – С. 140–146. – 0,7 п.л.

*Публикации в других научных изданиях:*

12. Бетхер В. А. О субъекте права требования сноса самовольной постройки / В. А. Бетхер // Вестник Арбитражного суда города Москвы. – 2010. – № 5. – С. 8–12. – 0,4 п.л.

13. Бетхер В. А. Самовольная постройка как вид недвижимости / В. А. Бетхер // Право и политика : сборник научных трудов аспирантов и соискателей. – Омск, 2010. – Вып. 5. – С. 17–25. – 0,6 п.л.

14. Бетхер В. А. Проблемы определения существенных условий договора строительного подряда / В. А. Бетхер // Судебная практика в Западной Сибири. – 2011. – № 1. – С. 122–128. – 0,5 п.л.

15. Бетхер В. А. Применение ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации по аналогии закона / В. А. Бетхер // Правовые проблемы укрепления российской государственности : сборник статей. – Томск, 2011. – Ч. 48. – С. 15–16. – 0,1 п.л.

16. Бетхер В. А. Некоторые проблемные вопросы перевода жилого помещения в нежилое помещение / В. А. Бетхер // Молодёжь Сибири – науке России : материалы международной научно-практической конференции. Красноярск, 19–20 апреля 2011 г. – Красноярск, 2011. – Ч. I. – С. 71–75. – 0,4 п.л.

17. Бетхер В. А. Переустройство и перепланировка жилых помещений (самовольный аспект) / В. А. Бетхер // Второй пермский конгресс ученых-юристов : материалы международной научно-практической конференции. Пермь, 28–29 октября 2011 г. – Пермь, 2011. – С. 81–83. – 0,2 п.л.

18. Бетхер В. А. К вопросу о сносе самовольной постройки / В. А. Бетхер // Актуальные проблемы гуманитарных и социальных исследований : материалы IX Региональной научной конференции молодых ученых Сибири в области гуманитарных и социальных наук. Новосибирск, 22–23 ноября 2011 г. – Новосибирск, 2011. – С. 187–189. – 0,2 п.л.

19. Бетхер В. А. Особенности перевода жилого помещения в нежилое помещение / В. А. Бетхер // Современное российское право : пробелы, пути совершенствования : сборник статей V Международной научно-практической конференции. Пенза, 16–17 ноября 2011 г. – Пенза, 2011. – С. 31–33. – 0,1 п.л.

20. Бетхер В. А. Самовольная реконструкция объектов недвижимости / В. А. Бетхер // Защита субъективных прав и охраняемых законом интересов : материалы международной научно-практической конференции. Кемерово, 22–23 марта 2012 г. – Кемерово, 2012. – С. 103–106. – 0,6 п.л.

21. Бетхер В. А. Самовольная реконструкция объектов недвижимости / В. А. Бетхер // Преимственность и новации в юридической науке : материалы научной конференции адъюнктов и соискателей. Омск, 29 марта 2012 г. – Омск, 2012. – Вып. 8. – С. 193–196. – 0,2 п.л.

22. Бетхер В. А. Реконструкция помещений: законодательные коллизии и пробелы / В. А. Бетхер // Современные тенденции развития юридической науки : сборник материалов Международной научно-практической конференции. Омск, 18 мая 2012 г. – Омск, 2012. – С. 47–52. – 0,3 п.л.

23. Бетхер В. А. Некоторые проблемные аспекты реконструкции помещений / В. А. Бетхер // Актуальные проблемы гуманитарных и социальных исследований : материалы X Региональной научной конференции молодых ученых Сибири в области гуманитарных и социальных наук. Новосибирск, 20–21 ноября 2012 г. – Новосибирск, 2012. – С. 253–254. – 0,2 п.л.

24. Бетхер В. А. Гражданско-правовое регулирование последствий самовольного создания объектов недвижимости в странах Западной Европы и СНГ / В. А. Бетхер // Вестник Омской юридической академии. – 2012. – № 2 (19). – С. 68–71. – 0,4 п.л.

25. Бетхер В. А. Объекты незавершённого строительства как разновидность самовольных построек / В. А. Бетхер // Эволюция российского права : тезисы докладов XI Всероссийской научной конференции молодых учёных и студентов. Екатеринбург, 26–27 апреля 2013 г. – Екатеринбург, 2013. – Ч. I. – С. 43–45. – 0,2 п.л.

Подписано в печать 24.03.2016 г.  
Формат А4/2. Ризография  
Печ. л. 1,5. Тираж 100 экз. Заказ № 25-03/16  
Отпечатано в ООО «Позитив-НБ»  
634050 г. Томск, пр. Ленина 34а