

иметь. Согласно ст. 18 ГК РФ перечень субъективных гражданских прав, составляющих содержание правоспособности, открыт: помимо перечисленных лиц может иметь и «иные имущество и личные неимущественные права». Согласно п. 1 ст. 8 ГК РФ граждане и личные чужие лица могут иметь и не предусмотренные законом и иными правовыми актами гражданские права и обязанности. Таким образом, участники гражданских правоотношений могут сами создать для себя субъективное гражданское право или обязанность. Этот императив диспозитивности является отражением общеправового принципа «все, не запрещенное законом, дозволено» и может быть назван правонаделительным и дозволительным.

Во-вторых, важнейшим императивом, «квинтэссенцией диспозитивности» является свобода субъектов гражданских прав в выборе вариантов правомерного поведения, в осуществлении наличных субъективных прав. В-третьих, принцип диспозитивности раскрывается через запрет к принудительной реализации субъективного гражданского права. Этот императив в общем виде сформулирован в п. 12 ст. 9 ГК, который устанавливает, что отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В-четвертых, диспозитивность предполагает также юридическую свободу на стадии формирования конкретного гражданского правоотношения. Управомоченное лицо вправе совершить одностороннюю сделку или заключить договор. В первом случае субъект выбирает модель сделки, ее объект, форму, условия самостоятельно. При заключении договора появляется дополнительный элемент диспозитивности – свобода выбора контрагента, партнера по сделке.

В-пятых, помимо воли управомоченного лица нельзя изменить содержание и объектно-субъектный состав гражданского правоотношения, в котором он участвует.

Эти пять положений в полной мере раскрывают содержание нормы-принципа диспозитивности и важны как для теоретического осмысления данного гражданско-правового принципа, так и для его правильного практического применения при разрешении юридических споров.

¹ Алексеев С.С. О концепции гражданского права // Цивилистическая практика. 2004. №2. С. 28.

² Красавчиков О.А. Диспозитивность в гражданско-правовом регулировании // Советское государство и право. 1970. №1. С. 48.

Канд. юрид. наук, доцент
Пермского университета

Г.А. Микрюкова

канд. юрид. наук, доцент
Пермского университета

В.Г. Голубцов

ПРИЗНАНИЕ ПРАВА НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ: ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ

Анализ рассматриваемых судами исков о признании права собственности на недвижимое имущество позволяет сделать вывод о стабильном росте количества случаев, когда основанием такого иска является ст. 222 ГК РФ, дающая возможность при наличии условий, предусмотренных законом, признать за истцом право на самовольно возведенную недвижимость.

Выводы, положенные в основу судебных решений по данной категории дел, не отличаются однообразием, что предопределяет необходимость формулирования единых подходов к разрешению судами подобных споров.

Объект капитального строительства, возведенный с нарушением обязательных требований (самовольная постройка), не может обрести законный режим недвижимости в общем порядке, предусмотренном для регистрации права собственности на вновь возведенные объекты недвижимости по ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Права на такой объект не могут быть признаны как ранее возникшие по ст. 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Единственная возможность легального приобретения права собственности на подобный объект – признание права собственности на самовольное строение в судебном порядке с последующей его регистрацией по ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Самовольной постройкой в соответствии с положениями п. 1 ст. 222 ГК РФ является жилой дом, другое строение, сооружение или

иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отвечающем для этих целей в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Правовым последствием возведения самовольной постройки является по общему правилу ее снос.

Теоретически п. 3 ст. 222 ГК РФ определяет две группы субъектов, которые по решению суда могут приобрести право собственности на самовольно возведенный объект, — лица, осуществившие постройку (застройщики), и лица, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном бессрочном пользовании которых находятся земельные участки, на которых осуществлена постройка. Однако анализ практики правоприменения показывает, что в основном иски предъявляются застройщиками, осуществившими строительство на земле, принадлежащей публичному собственнику. Что касается собственников земельных участков (как правило, это публичные образования), то они в основном предъявляют требования о сносе самовольной постройки. Фактическое отсутствие фактов предъявления публичными собственниками исков о признании права на самовольную постройку можно объяснить, в частности, возмездным характером приобретения права на возведенный другим лицом объект, что затруднительно профинансировать с учетом требований бюджетного законодательства РФ, а также дополнительными сложностями, связанными с последующей реализацией объекта в порядке, предусмотренном законодательством РФ о приватизации. Большую ценность, как правило, представляет земельный участок как таковой.

Условия, при которых самовольная постройка может приобрести законный режим объекта гражданского права, а право на нее может быть признано судом за застройщиком, четко определены законом. Для вынесения решения о признании права собственности на самовольную постройку за осуществившим ее лицом на не принадлежащем ему земельном участке (застройщиком) со ссылкой на ст. 222 ГК РФ суду необходимо установить: 1) что спорная постройка отвечает признакам недвижимости; 2) спорная постройка осуществлена истцом; 3) спорная постройка соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам; 4) спорная постройка не нарушает права и законные интересы других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан; 5) земельный участок, на котором расположена спорная постройка, представлен истцу под возведенную постройку. Указанные обстоятельства должны наличествовать в совокупности — только в этом случае заявленные требования подлежат удовлетворению.

Право собственности на самовольную постройку признается в исковом порядке путем предъявления иска о признании права собственности. Подобный иск можно определить как внедоговорное требование лица, осуществившего самовольное строительство, о констатации перед третьими лицами факта принадлежности ему возведенного недвижимого имущества на праве собственности, не соединенное с требованиями о возврате имущества или устранении иных препятствий в осуществлении права.

Представляется, что общим условием для признания права на самовольную постройку является гарантия соблюдения при признании права на самовольно возведенную недвижимость интересов других участников гражданского оборота и публичных интересов. Предъявление и удовлетворение такого иска возможно только при условии совпадения «гармонизации» интересов всех заинтересованных субъектов: лица, осуществившего самовольное строительство, желающего получить на него право собственности, собственника земельного участка, стремящегося в законном порядке решить его судьбу, и публичной власти, призванной стоять на страже безопасности и иного благополучия населения.

Иском по таким требованиям может быть только лицо, осуществившее самовольную постройку. Суд должен устанавливать факт возведения постройки именно истцом на основании документов, непосредственно подтверждающих факт строительства и осуществления затрат на строительство (документов об оплате работ и материалов). Факт уплаты истцом налогов (земельного, на имущество), факт нахождения имущества на балансе юридического лица сами по себе не могут свидетельствовать о том, что самовольная постройка возведена именно истцом.

Необходимо отметить, что подобного рода требования не могут заявляться лицами, которые «приобрели» права на самовольную постройку на основании сделок, совершенных с застройщиками, поскольку закон не признает самовольно возведенную недвижимость объектом гражданских прав. Сделки с самовольной постройкой не влекут правовых последствий, в частности, связанных с переходом прав на нее. Представляется, что договоры купли-продажи, мены, дарения, аренды и т.д. с такими объектами должны квалифицироваться как ничтожные по мотиву их совершения с необоротоспособным объектом. Имеющая место практика оформления перехода прав на такие объекты путем заключения договоров, предусматривающих переход прав на совокупность

строительных материалов, также не может быть признана правомерной в силу п. 2 ст. 170 ГК РФ.

Ответчиками по такого рода искам являются собственники земельных участков, на которых расположены самовольно возведенные объекты. В случае, если объект расположен на земельном участке, принадлежащем публичному собственнику (как правило, муниципальному образованию), ответчиком по таким искам в силу особенностей процедуры правосубъектности публично-правовых образований выступают соответствующие органы местного самоуправления в рамках компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. При наличии специальных полномочий таковым является соответствующее структурное подразделение администрации муниципального образования, при отсутствии администрации муниципальной компетенцией, ответчиком должна признаваться собственно администрация муниципального образования. Таким образом, нельзя признать обоснованной практику привлечения к участию в процессе на стороне ответчика как органа, обладающего специальной компетенцией, так и администрации муниципального образования одновременно.

Не являются надлежащим ответчиком по такой категории споров также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Акт регистрации права в соответствии с положениями Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Как таковой он является следствием судебного признания права собственности на самовольную постройку. Функции регистрирующих органов в данном случае состоят в реализации упомянутой процедуры признания прав после установления судом материально-правовых оснований для признания права. Действия регистрирующих органов, выполняющих по сути административные функции, не имеют правоустанавливающего значения в гражданско-правовом споре между истцом и ответчиком по иску о признании права. Регистрирующие органы не являются участниками материально-правовых отношений, не имеют материально-правового интереса и не могут, таким образом, признаваться ответчиками по искам о признании права собственности на самовольно возведенную недвижимость.

Требования о признании права собственности на самовольную постройку не подлежат рассмотрению в порядке производства по делам

об установлении фактов, имеющих юридическое значение. Подобные попытки предпринимаются заинтересованными лицами, как правило, с целью оптимизировать затраты по уплате государственной пошлины и избежать открытого противостояния с ответчиком.

В судебной практике имелись прецеденты, когда суд в отсутствие возражений и заинтересованности со стороны собственника земельного участка принимал к производству требования о признании права собственности на самовольную постройку, не обращенные к конкретному ответчику. Такая практика не соответствует природе искового производства, на что обособленно было указано в рамках конкретных дел судами вышестоящих инстанций. Согласно АПК РФ арбитражному суду подведомственны экономические споры между сторонами: истцом и ответчиком. Рассмотрение подобных дел при отсутствии ответчика недопустимо даже в случае, когда заинтересованное лицо (публичный собственник) не возражает против признания права собственности на самовольную постройку.

Объект, являющийся самовольной постройкой, будучи прочно связанным с землей, в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами технического учета и технической инвентаризации подлежит техническому учету. Таким образом, на самовольно возведенные завершенные строительством объекты (части объектов) по результатам инвентаризации должны быть оформлены технические паспорта и присвоены инвентарный и кадастровый номера. Суд должен выносить решение о признании права собственности на самовольно возведенный объект только при наличии технического паспорта, что позволит определено установить характеристики объекта, права на который возникают на основании судебного решения о признании права.

Обязательным основанием для удовлетворения требований о признании права на самовольную постройку является соблюдение гражданином строительных и строительных норм и правил при осуществлении строительства. С учетом того, что особый порядок, в соответствии с которым можно согласовать строительство уже возведенного объекта, законодательством не предусмотрен, целесообразно назначение судебной архитектурно-строительной экспертизы, на решении которой должны быть поставлен вопрос о соответствии возведенной постройки гражданскими строительным нормам и правилам. Однако в отсутствие в материалах дела заключения эксперта истцом в подтверждение факта соблюдения при осуществлении строительства градостроитель-

ных и строительных норм и правил могут быть представлены соответствующие документы, исходящие от компетентных органов.

Принципиально важным является, на наш взгляд, установление судом факта предоставления участка под возведенную застройку. ГК РФ предусматривает возможность признания права на самовольную застройку при условии, что земельный участок будет предоставлен под возведенную застройку. Практика применения указанных положений закона судами общей юрисдикции и арбитражными судами существенно различается. Суды общей юрисдикции исходят из того, что доказательством, свидетельствующими о предоставлении истцу земельного участка, может быть не только выделение участка в соответствии с общеустановленной процедурой предоставления земельных участков, предусмотренной Земельным кодексом РФ, но и другие данные, свидетельствующие о согласии соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления предоставить земельный участок под возведение самовольной застройки. Таковым, в частности, суды общей юрисдикции признают сообщение о том, что земельный участок будет предоставлен лицу, за которым суд признает право собственности на строение (Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. 1997. №10).

Практика арбитражных судов основывается, как правило, на положении, сформулированном в совместном постановлении Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации №6/8 о том, что при рассмотрении дел о признании права собственности на жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, необходимо иметь в виду, что такое требование в силу п. 3 ст. 222 Кодекса может быть удовлетворено лишь при условии предоставления доказательств, свидетельствующих о предоставлении ему в установленном порядке земельного участка, на котором расположена самовольная застройка.

Земельный кодекс РФ не предусматривает специального порядка «последующего» предоставления земельного участка под размещение самовольной застройки. Поэтому суд при установлении факта предоставления земельного участка должен руководствоваться порядком, предусмотренным ст. 30 Земельного кодекса РФ.

Указанное обстоятельство, в частности, исключает право суда принять признание иска представителем публичного собственника при

отсутствии документов, подтверждающих прохождение процедуры предоставления земельного участка для строительства.

В то же время, думается, что при отсутствии решения о предоставлении земельного участка для строительства иск может быть удовлетворен в тех случаях, когда земельный участок предоставлен истцу для использования в целях, определенно предполагающих возможность капитального строительства.

С учетом того, что вступившее в законную силу решение суда по искам о признании права на самовольную застройку является основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в резолютивной части решения должны содержаться все необходимые для осуществления государственной регистрации прав сведения: адрес (местоположение) объекта недвижимости, его наименование, назначение, площадь, этажность (подземная этажность), идентификационные данные из паспортов технического учета, доли в праве собственности на объект (если объект находится в долевой собственности), данные о правообладателе (правообладателях).

Соблюдение судами указанных требований представляется принципиальными, поскольку в отсутствие этих документов на стадии исполнения решения суда (государственной регистрации права собственности на объект) могут возникнуть сложности. В силу требований Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация может осуществляться только в отношении объекта, имеющего характерные признаки, позволяющие однозначно выделить его из других объектов недвижимости, позволяющие однозначно выделить его только в процессе кадажимо-имущественного учета. Не спасает ситуацию при отсутствии в материалах дела технического паспорта и предоставленная ст. 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» возможность запросить суд о порядке исполнения решения. В случае, если решение суда не содержит сведений, которые государственный регистратор прав должен внести в государственный реестр, а в деле не окажется технического паспорта, разъяснение решения суда может оказаться невозможным – суд попросту не будет располагать такими сведениями.

Действующее законодательство не содержит особого порядка признания прав на объекты, подвергнутые реконструкции с нарушением установленного порядка. Подобного рода иски должны рассматриваться по правилам ст. 222 ГК РФ. В случае, если имела место реконструкция

существующего объекта недвижимости, в результате которой объект претерпел существенные изменения», право собственности на такой объект прекращается, а права в порядке, предусмотренном ст. 222 ГК РФ, признаются на вновь возведенный (реконструированный) объект в целом. В случае, если в результате произведенной реконструкции существенных изменений ранее существовавшего объекта не произошло, а возведены дополнительные объекты (пристройка), связанные с первоначальным, права признаются на вновь возведенные объекты с сохранением права на ранее возведенный.

Достаточно часто реакцией ответчика на предъявление иска о признании права на самовольную постройку является предъявление встречного иска о сносе самовольной постройки. Согласно правилам ст. 53 АПК РФ государственные органы и органы местного самоуправления вправе предъявить иск в арбитражный суд в случаях, прямо предусмотренных федеральным законом. Ни один из федеральных законов прямо не предусматривает права какого-либо органа на предъявление иска о сносе самовольной постройки. Правом на предъявление иска о сносе самовольной постройки в случае ее возведения на земельном участке, находящемся в публичной собственности, обладает администрация соответствующего публично-правового образования. В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ именно администрация муниципального образования является органом, который выдает разрешение на строительство, а в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» администрация муниципального образования осуществляет полномочия по распоряжению муниципальной собственностью. Таким образом, при возведении самовольной постройки на землях муниципалитета имеет место нарушение прав муниципального образования по распоряжению муниципальными землями, по регулированию и планированию застройки территории, что и дает возможность администрации муниципального образования предъявлять иски о сносе.

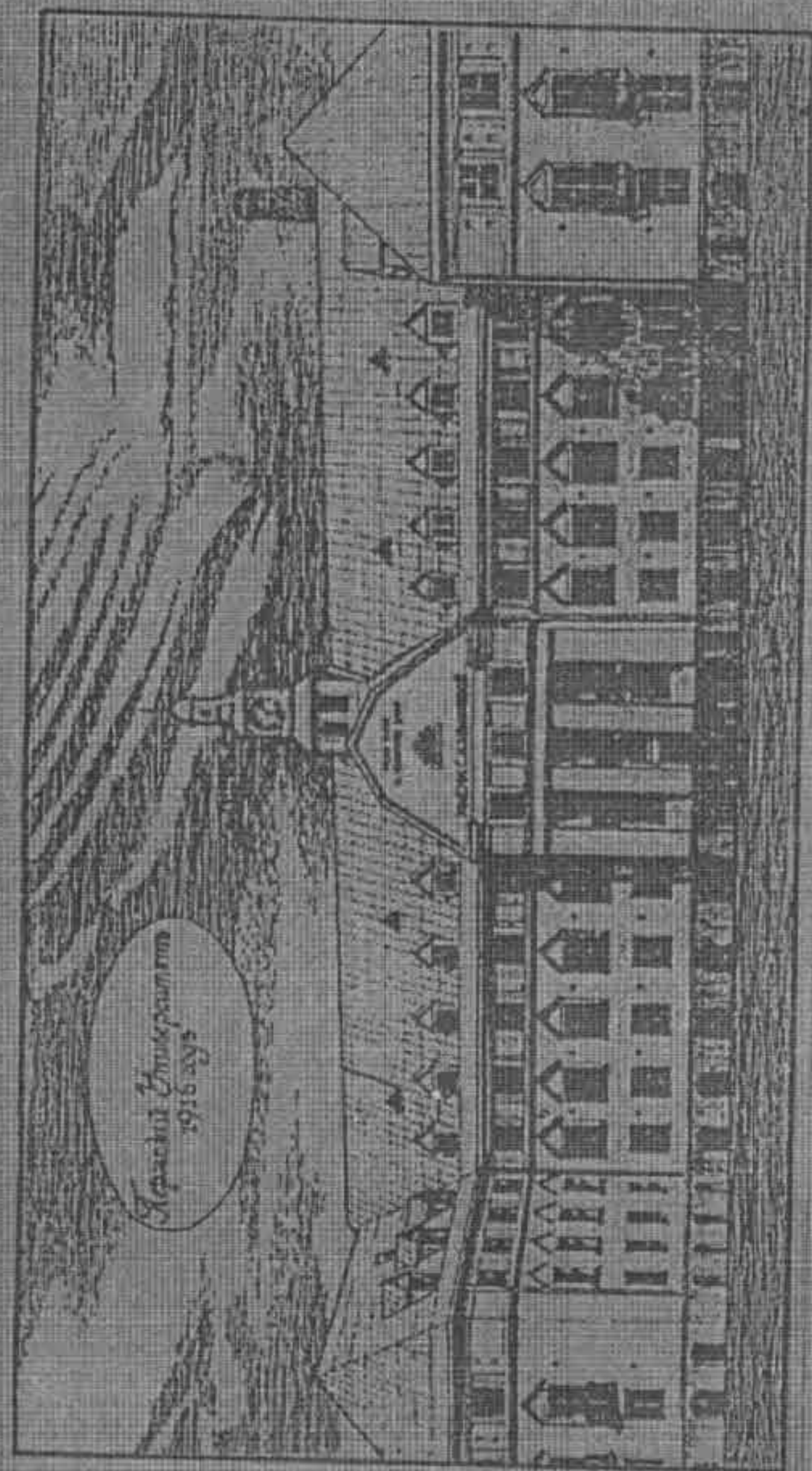
Говоря об условиях удовлетворения таких требований, необходимо отметить, что иск о сносе самовольной постройки, право собственности на которую не может быть признано за застройщиком только по причине непредоставления под нее земельного участка (т.е. соответствующей градостроительным требованиям, строительным нормам и правилам, не нарушающей прав и законных интересов других лиц и не угрожающей жизни и здоровью граждан), не подлежит удовлетворению до истечения срока пользования земельным участком данным лицом.

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ТОРГОВОГО ПРАВА В ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАНАХ

1. Известно, что в ряде европейских стран в составе частного права наряду с гражданским выделяется самостоятельная отрасль торгового, или, иначе, коммерческого, права, нормы которого регулируют специфические отношения в области предпринимательской деятельности. К сфере торгового права относят обычно: определение статуса субъектов предпринимательства, порядок их регистрации, нормы, регулирующие деятельность коммерческих юридических лиц, коммерческие виды договоров, а также процессуальные нормы, применяемые в ходе рассмотрения споров специальными торговыми судами. При этом значительная часть такого рода отношений одновременно является предметом собственно гражданского права (тот же договор купли-продажи может использоваться и в предпринимательстве, и в обычном имущественном обороте). В результате возникает интересное явление, когда в одной правовой системе для регулирования однотипных имущественных отношений применяется два закона: гражданский или торговый — в зависимости от коммерческой или некоммерческой цели участников отношений. Такая ситуация позволяет ряду ученых дифференцировать современные правовые системы на монистические и дуалистические в зависимости от наличия или отсутствия самостоятельной отрасли торгового права. Некоторые авторы идут дальше и утверждают, что дуализм частного права, его деление на принципиально автономные гражданскую и торговую отрасли присутствуют во всех западных правовых системах.

Для того чтобы установить обоснованность подобных утверждений, есть смысл рассмотреть историю становления торгового права в Европе и установить, насколько глубоки различия в подходах к регулированию предпринимательской деятельности в так называемых монистических и дуалистических системах.

2. В отличие от деления права на частное и публичное разделение внутри частного на гражданское и торговое не имеет отношения к рим-



ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ
ЮРИДИЧЕСКОЙ НАУКИ