

Х·О·З·Я·Й·С·Т·В·О

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ  
ЮРИДИЧЕСКИЙ  
ЖУРНАЛ

ISSN 0134 - 2398

*и* ПРАВО

3' 2016



## ТОЧКА ЗРЕНИЯ

### ОПАСНЫЕ НОВЕЛЛЫ п. 4 ст. 222 ГК РФ – ПРЕДПОСЫЛКИ НОВОГО ПЕРЕДЕЛА СОБСТВЕННОСТИ

#### АННОТАЦИЯ

Нормы п. 4 ст. 222, внесенные в ГК РФ Федеральным законом от 13.07.2015 № 258-ФЗ и применяемые с 1 сентября 2015 года, вызвали явление, которое может быть названо ревизией права собственности по воле местных органов власти, что абсолютно противоречит Конституции РФ и ГК РФ, но применяется на практике и находит поддержку у некоторых судов. В статье дан правовой анализ развивающейся в настоящее время ситуации, когда собственники, чьи права зарегистрированы в установленном порядке 10-15 лет назад, лишаются своих объектов на основании административного акта, несмотря на решения судов, защищающих их права.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** право собственности, самовольная постройка, срок исковой давности, защита права собственности, снос самовольной постройки, органы местного самоуправления, недвижимое имущество, возмещение убытков.

#### ABSTRACT

The provisions, that were introduced to the paragraph 4 of Article 222 of the Civil Code of the RF and that are in force from the 1<sup>st</sup> of September 2015, caused a fact, that can be called the revision of the law of property, made at the local authorities' discretion. It ultimately contravenes both the Constitution of the RF and the Civil Code of the RF, but is applied in practice and are upheld by some courts. This article provides an analysis of the situation, where the owners, whose rights were lawfully registered 10 or 15 years ago, are deprived of their assets on the basis of an administrative act, despite the decisions of the courts that protect their rights.

**KEY WORDS:** law of property, unauthorized construction, the statute of limitations, protection of the right of ownership, demolition of an unauthorized construction, local authorities, immovable property, real estate, compensation of damages.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ «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» внес в нормы ст. 222 ГК РФ ряд изменений, которые не привлекли к себе особого внимания в контексте изменений более ярких и глобальных. Тем не менее по прошествии непродолжительного времени после вступления этих изменений в силу (с 1 сентября 2015 года) стало понятно, что они представляют собой огромную угрозу – ни много ни мало – институту права собственности в целом.

Думаю, речь идет об опаснейшем правовом явлении, влекущем как юридические, так и экономические последствия, – **переделе собственности по инициативе и в пользу местных органов управления**, которые осуществляют принудительный снос объектов собственности под видом уничтожения самовольной постройки. Почему это явление можно назвать переделом собственности? Потому что снос строения освобождает земельный участок, который впоследствии может быть предоставлен другому субъекту для возведения нового объекта права собственности.

В статье главное внимание будет уделено нормам п. 4 ст. 222 ГК РФ, добавленного в Кодекс, поскольку основная опасность таится именно в их толковании, а также актам Правительства Москвы, которые демонстрируют порочное толкование, к сожалению, уже применяемое на практике.

### Суть проблемы

В силу нового п. 4 ст. 222 ГК РФ органы местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе 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.

На этих нормах основано постановление Правительства Москвы от 08.12.2015 № 829-ПП «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы» (далее – постановление № 829-ПП).

Постановление № 829-ПП содержит два приложения: Положение об организации работы по сносу самовольных построек, созданных (возведенных) в городе Москве на земельных участках, не предоставленных в установленном порядке для этих целей, в зонах с особыми условиями использования территории (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территориях общего пользования либо в полосах отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения (далее – Приложение 1); Перечень зданий, строений, сооружений, являющихся самовольными постройками, созданных (возведенных) в городе Москве на земельных участках, не предоставленных в установленном порядке для этих целей, в зонах с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территориях общего пользования либо в полосах отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения, подлежащих сносу (далее – Приложение 2).

Пункт 2 Приложения 1 устанавливает, что Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее – Госинспекция по недвижимости) уполномочена осуществлять выявление объектов, обладающих признаками самовольной постройки. Из этого можно сделать порочный вывод, что решение вопроса о статусе объекта – является он или нет самовольной постройкой – отдано на усмотрение административных органов (Госинспекции по недвижимости) и осуществляется во внесудебном порядке.

## ТОЧКА ЗРЕНИЯ

В силу п. 4 Приложения 1 решение о сносе самовольной постройки принимается Правительством Москвы посредством принятия правового акта, которым самовольная постройка включается в перечень.

Приложение 2 содержит перечень из 104 объектов, каждый из которых расположен в центре Москвы или вблизи от метро.

Из сказанного следует, что **в настоящее время Правительство Москвы по своему усмотрению может объявить самовольной постройкой и снести любой объект независимо от того, зарегистрировано на него право собственности или нет.**

Указанное правовое явление уже имеет место на практике — собственники лишаются своего права собственности в результате сноса, осуществленного на основании постановления № 829-ПП. В ночь с 8 на 9 февраля осуществлен снос 97 объектов, при том что судебные акты об отказе в применении обеспечительных мер в виде запрета сноса находятся в процессе обжалования и сроки еще не истекли.

## История вопроса

Данная попытка не первая в процессе исполнения намерения Правительства Москвы осуществить снос некоторых объектов, в том числе объектов собственности, права на которые были зарегистрированы 10-15 лет назад. Соответственно каждый из этих объектов представляет собой сложившийся, давно функционирующий бизнес, предоставляющий услуги населению, создающий рабочие места. При этом речь идет об объектах, расположенных в наиболее коммерчески привлекательных местах. Несложно предположить, что власти Москвы после получения доступа к земельным участкам, занимаемым данными объектами, смогут передать эти участки под застройку другим субъектам на иных условиях. Думается, в этом и заключается смысл осуществляемых в настоящее время мероприятий. Проследим этапы реализации плана передела собственности.

Первый этап — издание постановления Правительства Москвы от 02.11.2012 № 614-ПП «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по освобождению земельных участков от незаконно размещенных на них объектов, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе осуществлению демонтажа и (или) перемещения таких объектов» привело к ряду нарушений прав собственников, однако ситуация не приобрела глобального характера, поскольку это постановление касалось некапитальных построек (киоски, павильоны), права собственности на которые, как правило, не были зарегистрированы. Тем не менее имелись и исключения — объекты с зарегистрированными правами собственности.

Следующий этап — издание постановления Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных

участков» (далее — Постановление № 819-ПП) привело к сносу объектов недвижимости (не отведенных в установленном порядке в государственном порядке в пользование), находящихся на территории, на которой не разрешено осуществлять строительство для государственных нужд. В этом постановлении предусмотрено, что право собственности на объекты государственной регистрации не подлежит регистрации, если такие объекты не привнесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в соответствии с требованиями ст. 213 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

В этом постановлении предусмотрено, что право собственности на объекты государственной регистрации не подлежит регистрации, если такие объекты не привнесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в соответствии с требованиями ст. 213 ГК РФ.

Завершающий этап — Постановление № 829-ПП имеет нормы, которые определяют перечень объектов, в отношении которых вводится запрет на обжалование решений об изъятии на основании ст. 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (АПК РФ) и включены в перечень объектов, подлежащих сносу.

Известный французский юрист Жюль-Эдмон Каррьер говорил: «Характеристики объекта определяют его судьбу».

В качестве иллюстрации можно кратко рассмотреть ситуацию, описанную в п. 2. Отмечу, что в списке — различные объекты недвижимости.

• 8 августа 2003 года решением арбитражного суда в пользу ООО «Созидатель» были признаны недействительными документы, которыми были переданы права собственности на объекты недвижимости.

участков» (далее — постановление № 819-ПП) (вместе с Перечнем объектов недвижимого имущества, созданных на земельных участках, не предоставленных (не отведенных) для целей строительства (реконструкции), и (или) при отсутствии разрешения на строительство, в отношении которых зарегистрировано право собственности и (или) сведения о которых внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости, Перечнем земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, и земельных участков, находящихся на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, на которых размещено имущество (конструкции, строительные материалы и прочее), не предоставленных (не отведенных) для целей строительства (реконструкции), и (или) при отсутствии разрешения на строительство для проведения работ по строительству (реконструкции) на указанных земельных участках).

В этом постановлении содержался список из нескольких сотен субъектов, право собственности которых было подтверждено свидетельствами о государственной регистрации. Однако действовать Правительство Москвы должно было исключительно через суд, доказывая незаконность государственной регистрации права собственности. В большинстве случаев оспаривание регистрации не привело к положительным для Правительства Москвы результатам — судебные инстанции защитили права собственников. Так, проведенное Общественной палатой РФ выборочное исследование показало, что из 50 объектов по 27 в судебном порядке были доказаны отсутствие самостроя и законность прав собственников — юридических, физических лиц [1].

Завершающий, современный этап состоит в том, что постановление № 829-ПП имеет под собой серьезную правовую базу — п. 4 ст. 222 ГК РФ, нормы которого вступили в силу с 1 сентября 2015 года. Заметим, что многие объекты, в отношении которых Правительством Москвы были проиграны иски на основании постановления № 819-ПП, были исключены из последнего и включены в постановление № 829-ПП. И теперь объекты права собственности уничтожаются не только без решения суда, но и несмотря на вступившие в законную силу правовые акты, вынесенные в контексте постановления № 819-ПП.

Известный фразеологизм «не моем, так катаньем» как нельзя более подходит к характеристике данной ситуации.

### Наглядный пример

В качестве иллюстрации ситуации, развивающейся в настоящее время, коротко рассмотрим историю одного из 104 субъектов, названных в Приложении 2. Отмечу, что практически то же происходит и с остальными из этого списка — различны только даты принятия решений.

• 8 августа 2003 года была осуществлена государственная регистрация права собственности ООО «Созидание» на двухэтажное здание у станции метро «Южная»; все необходимые документы были составлены, получены, зарегистрированы в установленном порядке.

• В 2006 году, когда закончился срок аренды земельного участка под объектом, Москва попыталась отнять у собственника – ООО «Созидание» – объект. Департамент земельных ресурсов города Москвы обратился в суд с иском об освобождении земельного участка путем сноса расположенных на нем строений. Арбитражный суд города Москвы решением от 29.06.2006 по делу № А40-27813/06-16-226 отказал в иске со ссылкой на то, что истец не доказал самовольное занятие ответчиком спорного земельного участка, а следовательно, и право требовать сноса расположенных на нем строений.

• ООО «Созидание» в 2006 году обратилось в префектуру ЮАО с заявлением о предоставлении спорного земельного участка в аренду на новый срок, ссылаясь на п. 4.4 договора аренды, на основании которого был построен объект, и ст. 36 «Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения» Земельного кодекса РФ (действовала на дату возникновения отношений; с 1 марта 2015 года ст. 36 утратила силу). Не получив ответа, ООО «Созидание» обратилось в арбитражный суд. Арбитражный суд города Москвы решением от 12.03.2007 по делу № А40-76320/06-96-329 признал незаконным бездействие префектуры по рассмотрению вопроса о предоставлении земельного участка и обязал префектуру рассмотреть данный вопрос в 10-дневный срок.

• Спорный объект был внесен в список самовольных построек постановлением № 819-ПП, что повлекло ряд судебных разбирательств, на которых не будем останавливаться подробно. В итоге постановлением Арбитражного суда Московского округа от 16.10.2015 по делу № А40-64821/13 в удовлетворении требований префектуры ЮАО было отказано полностью, то есть право собственности защищено судом.

• В постановлении № 829-ПП объект включен в Приложение 2 под номером 80, одновременно он изъят из постановления № 819-ПП. Акт Госинспекции по недвижимости от 11.12.15 № 25-06-38104 предписывал осуществить снос самовольной постройки в срок до 7 февраля 2016 года.

• ООО «Созидание» 14 декабря 2015 года обратилось в Московский городской суд с заявлением о признании недействующим (в части) постановления № 829-ПП. Одновременно было подано заявление о принятии мер предварительной защиты в виде запрета применения п. 80 Приложения 2. Показательно, что определением от 17.12.15 заявление было удовлетворено.

• Мосгорсуд определением от 30.12.2015 отменил определение от 17.12.15, то есть обеспечение было снято, а определением от 27.01.2016 по делу № 3А-108/216 заявление ООО «Созидание» от 14.12.2015 оставлено без рассмотрения. Аргументация совершенно замечательная – со ссылкой на то, что решением от 24.12.2015 Московский городской суд отказал обществу с ограниченной ответственностью «Таганка» в удовлетворении требования о признании недействующим постановления № 829-ПП.

Обратим внимание, что Мосгорсуд опирается на толкование п. 4 ст. 222 ГК РФ. В одном из положений решения от 24.12.2015 Мосгорсуд указал на то, что Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ «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» *«установил новый способ защиты* (здесь и далее выделено мною. – *М. Т.*) прав в отношении самовольных построек, расположенных на отдельных территориях, *предусмотрев возможность их внесудебного сноса* на

основании соот  
га (п. 4 ст. 222 П

Круг замк  
пункта Прило  
горсуд ссылае  
ние № 829-ПП

Как предс  
незаконности  
суальный ана  
оспаривании  
№ 829-ПП, а

Безусловно  
ны, но очевид  
ния, некоторы

Нормы по  
ции РФ, ГК РС  
ной регистра  
кон о регистр  
объектов, пра  
порядке, по с

• В силу п. «  
ходится в веден

Это означает  
акты, регламент

Правительст  
права собствен  
зарегистрирова  
просом компете  
ных отношений

Следователь  
туции РФ и ст. 3

• Согласно с  
но, органы вла  
Конституции РС  
ственной власти  
№ 829-ПП, реч  
норма является  
ния органы госу

Значит, пос  
ст. 222 ГК РФ.

основании соответствующего решения органа местного самоуправления городского округа (п. 4 ст. 222 ГК РФ)».

Круг замкнулся — обжалование любым из 104 субъектов конкретного пункта Приложения 2 к постановлению № 829-ПП приводит к тому, что Мосгорсуд ссылается на решение от 24.12.15, в котором исследовалось постановление № 829-ПП в целом.

Как представляется, за пределы настоящей статьи выходит доказывание незаконности продемонстрированного Мосгорсудом подхода, а также процессуальный анализ целесообразности обращения в арбитражный суд с иском об оспаривании ненормативного акта, каковым, по сути, является постановление № 829-ПП, а точнее, каждый из пунктов Приложения 2.

Безусловно, не все судебные средства защиты на данный момент исчерпаны, но очевидна проблема: обеспечения нет, иски оставлены без рассмотрения, некоторые объекты уже снесены, некоторые ожидают сноса.

### Правовая оценка

Нормы постановления № 829-ПП не соответствуют требованиям Конституции РФ, ГК РФ, Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации прав на недвижимое имущество) в части, касающейся сноса объектов, право собственности на которые зарегистрировано в установленном порядке, по следующим причинам.

- В силу п. «о» ст. 71 Конституции РФ, п. 1 ст. 3 ГК РФ гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации.

Это означает, что ни субъекты РФ, ни муниципальные образования не имеют права издавать акты, регламентирующие имущественные отношения, в том числе отношения собственности.

Правительство Москвы не обладает компетенцией на принятие решений о прекращении права собственности, в том числе посредством признания самовольной постройкой объекта зарегистрированного права собственности и его сноса, поскольку этот вопрос является вопросом компетенции исключительно Российской Федерации, так как касается имущественных отношений.

Следовательно, сам факт издания постановления № 829-ПП противоречит ст. 71 Конституции РФ и ст. 3 ГК РФ.

- Согласно ст. 65 Конституции РФ Москва — город федерального значения, следовательно, органы власти в Москве являются органами государственной власти. В силу норм ст. 12 Конституции РФ органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти. Между тем в п. 4 ст. 222 ГК РФ, на который есть ссылка в постановлении № 829-ПП, речь идет о полномочиях именно органов местного самоуправления, причем норма является императивной. Узурпировать полномочия органов местного самоуправления органы государственной власти не имеют права.

Значит, постановление № 829-ПП противоречит и ст. 12, 65 Конституции РФ, и п. 4 ст. 222 ГК РФ.

• Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном — не в административном! — порядке. Право собственности возникает в момент осуществления государственной регистрации объекта недвижимости, причем в соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 2 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. В силу ч. 3 ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Следовательно, постановление № 829-ПП противоречит ст. 35 Конституции РФ и ст. 2 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество.

• Регламентируя снос самовольных построек, постановление № 829-ПП некорректно толкует нормы п. 4 ст. 222 ГК РФ, распространяя их на все без исключения объекты, в том числе находящиеся в собственности, то есть утратившие статус самовольных построек. С момента государственной регистрации объект не может именоваться самовольной постройкой, ибо приобретает правовой режим объекта права собственности. В пользу этой позиции говорит тот факт, что из п. 1 ст. 222 ГК РФ исключено упоминание о том, что к самовольной постройке относится «...иное недвижимое имущество». В новой редакции сказано: «здание, сооружение или другое строение».

Думаю, что п. 4 ст. 222 ГК РФ применим именно к самовольным постройкам, то есть объектам, в отношении которых правоустанавливающих документов нет.

Таким образом, применение постановления № 829-ПП к объектам права собственности является незаконным.

### Способы защиты

Любые решения, принятые в административном порядке, нарушающие гражданские права, в том числе право собственности, в силу п. 2 ст. 11 ГК РФ могут быть оспорены в суде.

К числу таких актов относятся как постановление № 829-ПП, так и каждый акт Госинспекции по недвижимости, изданный по конкретному объекту, предписывающий осуществить снос самовольной постройки в определенный срок.

В соответствии с основополагающим принципом гражданского права — принципом обеспечения восстановления нарушенных прав, закрепленным в п. 1 ст. 1 ГК РФ, собственник, объект которого подвергается угрозе сноса в административном порядке, имеет две категории прав требования:

- 1) права, возникшие **независимо от сноса** объекта права собственности, в частности право на возмещение убытков, вызванных воспрепятствованием осуществлению предпринимательской деятельности, репутационные риски, связанные с размещением информационного стенда;
- 2) права, возникшие **вследствие сноса** объекта права собственности, в частности право на компенсацию стоимости объекта, реального ущерба и упущенной выгоды, связанные с эксплуатацией объекта.

Следует обратиться в суд, предусмотренная законодательством органами и учреждениями государственной власти, соответствующими полномочиями.

Таким образом, снос самовольной постройки в нарушение законодательства является незаконным. В настоящей статье рассмотрены основные вопросы, связанные с сносом самовольных построек, в том числе в отношении объектов, находящихся в собственности. К таким ситуациям, когда объект самовольной постройки является объектом интересов заинтересованных лиц.



Ученые

Позиция

ным законом

постройки

условия

ции пре

Сход

Земля.

Очер

тельные

местной

снос во

А. М.

се само

участке

земель

риторий

Иной

управле

готовку

сток, на

участка

приним

ются ли

Несложно заметить, что законодательство не дифференцирует ответственность за снос самовольных построек в зависимости от их назначения.

Думаю, в настоящее время законодательство — прежнее законодательство — не учитывает особенностей самовольной постройки, являющейся объектом собственности.



Следует обратить внимание на тот факт, что нормы ст. 16 и 16<sup>1</sup> ГК РФ прямо предусматривают полное возмещение убытков, причиненных государственными органами и органами местного самоуправления, в том числе посредством издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, Российской Федерацией, соответствующим субъектом РФ или муниципальным образованием.

Таким образом, после признания акта незаконным бывший собственник снесенного объекта сможет заявить все указанные требования.

### Доктрина

В настоящей статье не рассматриваются общие параметры статуса самовольной постройки, отмечу лишь интерес к ним ученых [2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9], главным образом, потому, что затрагиваемые проблемы касаются отношения к ситуациям, когда право собственности на объект зарегистрировано, то есть объект самовольной постройкой не является, а только именуется таковым заинтересованными публично-правовыми структурами.



Ученые оценивают нормы постановления № 829-ПП по-разному.

Позиция В. Петрищева: «...имеет место настоящая революция – федеральным законом предусмотрена возможность административного сноса самовольной постройки, не для всех случаев, но для многих, поскольку территорий с особыми условиями использования и полос отвода инженерных сетей в Российской Федерации предостаточно» [10].

Схожий подход высказывает С. Попов, руководитель практики «Недвижимость. Земля. Строительство» адвокатского бюро КИАП: «в ст. 222 ГК РФ внесены значительные дополнения, расширяющие в определенных случаях полномочия органов местного самоуправления в отношении самовольных построек и допускающие их снос во внесудебном порядке» [11].

А. Мандрюков отмечает, что административный порядок применяется «при сносе самовольной постройки в случае ее создания или возведения на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий» [12].

Иногда юристы советуют: «при обжаловании решений органов местного самоуправления о сносе самовольной постройки ... обращать особое внимание на подготовку надлежащих доказательств, свидетельствующих о том, что земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, не относится к земельным участкам, в отношении которых органы местного самоуправления имеют право принимать самостоятельные решения» [13], не акцентируя внимание на том, имеются ли доказательства наличия права собственности на объект.

Несложно заметить, что названные авторы дают обобщенное толкование, не дифференцируя постройки в зависимости от наличия права собственности на них.

Думаю, в рамках такого толкования действительно можно говорить о революции – прежде всего, в принципиальных подходах к пониманию права собственности. Но если бы законодатель имел цель позволить органам местного самоуправления во внесудебном порядке пересматривать наличие права собственности на зарегистрированные объекты, он сделал бы это не только

посредством добавления п. 4 в ст. 222 ГК РФ – редакции подверглись бы и общие принципы гражданского права, и общие положения о праве собственности, и нормы о защите нарушенных прав.

Очевидно, устраивать революцию в понимании защиты права собственности законодатель не планировал, да и не мог планировать, ибо данный подход противоречит Конституции РФ.

Все становится на свои места, если дифференцировать эти категории: 1) самовольные постройки и 2) недвижимость, статус которой постройка приобретает после государственной регистрации (соответственно после этого момента уже совершенно неважно, являлся объект в прошлом самовольной постройкой или нет).

О возникновении права собственности на вновь возведенный объект недвижимости после государственной регистрации и отсутствии вещного права и, соответственно, самой недвижимой вещи в отсутствие регистрации совершенно справедливо говорит Е. Суханов [14, с. 3-13].

Далее отметим никем не оспариваемую позицию, в рамках которой ученые рассматривают снос самовольной постройки в качестве санкции за неправомерное поведение [15, 16, 17]. В указанном контексте крайне нелогичной представляется ситуация, когда принимается решение о сносе объекта, чье существование подтверждено вступившими в законную силу решениями судов. Если отсутствие оснований сноса конкретного объекта подтверждено судебными решениями, принятыми на основании постановления № 819-ПП, снос объекта на основании постановления № 829-ПП однозначно незаконен, поскольку не может быть квалифицирован как санкция.

Из сказанного следует, что в настоящее время, к сожалению, возникает сомнение в том, что «в ГК РФ очень хорошо защищена собственность, а точнее, приобретение и прекращение права собственности» [18]. Нормы п. 4 ст. 222 ГК РФ *volens-nolens* привели к серьезному ослаблению защиты вещных прав.

### Практика

До появления постановления № 829-ПП судебная практика придерживалась позиции, в рамках которой снос самовольной постройки на основании административного акта не допускался (п. 1 Обзора судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143), постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 01.06.2015 № Ф03-1327/2015 по делу № А04-5495/2014, Арбитражного суда Московского округа от 13.08.2014 № Ф05-7151/2014 по делу № А40-113769/13, Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.03.2015 № Ф08-261/2015 по делу № А53-7441/2014, Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.02.2015 № Ф08-10916/2014 по делу № А77-186/2014, Арбитражного суда Уральского округа от 11.06.2015 № Ф09-3198/15 по делу № А50-1628/2014).



Практика  
страх  
подтвер  
ния  
раздел  
лено:  
ство,  
ному  
имущ  
ограни  
статья  
Пр  
ствен  
лицо,  
В р  
запис  
права

Это означа  
орган, осущес  
страцию осущ  
ему (органу) е  
есть нарушает

Даже госу  
Можно ли пре  
ющих право с  
вообще и Пра

Очевидно,  
Еще один  
Москвы, состо

Исходя из  
ственной реги  
в течение как  
течения срока  
с даты, когда  
что, поскольку  
вообще не ра

Последний  
мационное пи  
ной практик  
статья 222 Гра  
теории гражд  
димо связыва  
ности на объе  
чиновника.



Весьм  
зидиу  
лось

участков» (далее — постановление № 819-ПП) (вместе с Перечнем объектов недвижимого имущества, созданных на земельных участках, не предоставленных (не отведенных) для целей строительства (реконструкции), и (или) при отсутствии разрешения на строительство, в отношении которых зарегистрировано право собственности и (или) сведения о которых внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости, Перечнем земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, и земельных участков, находящихся на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, на которых размещено имущество (конструкции, строительные материалы и прочее), не предоставленных (не отведенных) для целей строительства (реконструкции), и (или) при отсутствии разрешения на строительство для проведения работ по строительству (реконструкции) на указанных земельных участках).

В этом постановлении содержался список из нескольких сотен субъектов, право собственности которых было подтверждено свидетельствами о государственной регистрации. Однако действовать Правительство Москвы должно было исключительно через суд, доказывая незаконность государственной регистрации права собственности. В большинстве случаев оспаривание регистрации не привело к положительным для Правительства Москвы результатам — судебные инстанции защитили права собственников. Так, проведенное Общественной палатой РФ выборочное исследование показало, что из 50 объектов по 27 в судебном порядке были доказаны отсутствие самостроя и законность прав собственников — юридических, физических лиц [1].

Завершающий, современный этап состоит в том, что постановление № 829-ПП имеет под собой серьезную правовую базу — п. 4 ст. 222 ГК РФ, нормы которого вступили в силу с 1 сентября 2015 года. Заметим, что многие объекты, в отношении которых Правительством Москвы были проиграны иски на основании постановления № 819-ПП, были исключены из последнего и включены в постановление № 829-ПП. И теперь объекты права собственности уничтожаются не только без решения суда, но и несмотря на вступившие в законную силу правовые акты, вынесенные в контексте постановления № 819-ПП.

Известный фразеологизм «не моем, так катаньем» как нельзя более подходит к характеристике данной ситуации.

### Наглядный пример

В качестве иллюстрации ситуации, развивающейся в настоящее время, коротко рассмотрим историю одного из 104 субъектов, названных в Приложении 2. Отмечу, что практически то же происходит и с остальными из этого списка — различны только даты принятия решений.

• 8 августа 2003 года была осуществлена государственная регистрация права собственности ООО «Созидание» на двухэтажное здание у станции метро «Южная»; все необходимые документы были составлены, получены, зарегистрированы в установленном порядке.

основании соответствующего решения органа местного самоуправления городского округа (п. 4 ст. 222 ГК РФ)».

Круг замкнулся — обжалование любым из 104 субъектов конкретного пункта Приложения 2 к постановлению № 829-ПП приводит к тому, что Мосгорсуд ссылается на решение от 24.12.15, в котором исследовалось постановление № 829-ПП в целом.

Как представляется, за пределы настоящей статьи выходит доказывание незаконности продемонстрированного Мосгорсудом подхода, а также процессуальный анализ целесообразности обращения в арбитражный суд с иском об оспаривании ненормативного акта, каковым, по сути, является постановление № 829-ПП, а точнее, каждый из пунктов Приложения 2.

Безусловно, не все судебные средства защиты на данный момент исчерпаны, но очевидна проблема: обеспечения нет, иски оставлены без рассмотрения, некоторые объекты уже снесены, некоторые ожидают сноса.

### Правовая оценка

Нормы постановления № 829-ПП не соответствуют требованиям Конституции РФ, ГК РФ, Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации прав на недвижимое имущество) в части, касающейся сноса объектов, право собственности на которые зарегистрировано в установленном порядке, по следующим причинам.

- В силу п. «о» ст. 71 Конституции РФ, п. 1 ст. 3 ГК РФ гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации.

Это означает, что ни субъекты РФ, ни муниципальные образования не имеют права издавать акты, регламентирующие имущественные отношения, в том числе отношения собственности.

Правительство Москвы не обладает компетенцией на принятие решений о прекращении права собственности, в том числе посредством признания самовольной постройкой объекта зарегистрированного права собственности и его сноса, поскольку этот вопрос является вопросом компетенции исключительно Российской Федерации, так как касается имущественных отношений.

Следовательно, сам факт издания постановления № 829-ПП противоречит ст. 71 Конституции РФ и ст. 3 ГК РФ.

- Согласно ст. 65 Конституции РФ Москва — город федерального значения, следовательно, органы власти в Москве являются органами государственной власти. В силу норм ст. 12 Конституции РФ органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти. Между тем в п. 4 ст. 222 ГК РФ, на который есть ссылка в постановлении № 829-ПП, речь идет о полномочиях именно органов местного самоуправления, причем норма является императивной. Узурпировать полномочия органов местного самоуправления органы государственной власти не имеют права.

Значит, постановление № 829-ПП противоречит и ст. 12, 65 Конституции РФ, и п. 4 ст. 222 ГК РФ.

Следует обратить внимание на тот факт, что нормы ст. 16 и 16<sup>1</sup> ГК РФ прямо предусматривают полное возмещение убытков, причиненных государственными органами и органами местного самоуправления, в том числе посредством издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, Российской Федерацией, соответствующим субъектом РФ или муниципальным образованием.

Таким образом, после признания акта незаконным бывший собственник снесенного объекта сможет заявить все указанные требования.

### Доктрина

В настоящей статье не рассматриваются общие параметры статуса самовольной постройки, отмечу лишь интерес к ним ученых [2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9], главным образом, потому, что затрагиваемые проблемы касаются отношения к ситуациям, когда право собственности на объект зарегистрировано, то есть объект самовольной постройкой не является, а только именуется таковым заинтересованными публично-правовыми структурами.



Ученые оценивают нормы постановления № 829-ПП по-разному.

Позиция В. Петрищева: «...имеет место настоящая революция – федеральным законом предусмотрена возможность административного сноса самовольной постройки, не для всех случаев, но для многих, поскольку территорий с особыми условиями использования и полос отвода инженерных сетей в Российской Федерации предостаточно» [10].

Схожий подход высказывает С. Попов, руководитель практики «Недвижимость. Земля. Строительство» адвокатского бюро КИАП: «в ст. 222 ГК РФ внесены значительные дополнения, расширяющие в определенных случаях полномочия органов местного самоуправления в отношении самовольных построек и допускающие их снос во внесудебном порядке» [11].

А. Мандрюков отмечает, что административный порядок применяется «при сносе самовольной постройки в случае ее создания или возведения на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий» [12].

Иногда юристы советуют: «при обжаловании решений органов местного самоуправления о сносе самовольной постройки ... обращать особое внимание на подготовку надлежащих доказательств, свидетельствующих о том, что земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, не относится к земельным участкам, в отношении которых органы местного самоуправления имеют право принимать самостоятельные решения» [13], не акцентируя внимание на том, имеются ли доказательства наличия права собственности на объект.

Несложно заметить, что названные авторы дают обобщенное толкование, не дифференцируя постройки в зависимости от наличия права собственности на них.

Думаю, в рамках такого толкования действительно можно говорить о революции – прежде всего, в принципиальных подходах к пониманию права собственности. Но если бы законодатель имел цель позволить органам местного самоуправления во внесудебном порядке пересматривать наличие права собственности на зарегистрированные объекты, он сделал бы это не только



Практика Верховного Суда РФ даже запрещает органам государственной регистрации давать правовую оценку вступившему в законную силу решению суда, подтверждающему наличие права собственности на объект. В п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.15 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» установлено: «Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество, не вправе давать правовую оценку вступившему в законную силу судебному акту, в резолютивной части которого содержится вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном праве, о наличии обременения или ограничения права (абзац первый пункта 5 статьи 8<sup>1</sup> ГК РФ, статья 13 ГПК РФ, статья 16 АПК РФ).

При рассмотрении спора о праве на имущество, зарегистрированном в государственном реестре, к участию в деле в качестве ответчика должно быть привлечено лицо, за которым зарегистрировано право на это имущество.

В резолютивной части решения суда, являющегося основанием для внесения записи в государственный реестр, указывается на отсутствие или прекращение права ответчика, сведения о котором были внесены в государственный реестр».

Это означает, что согласно позиции Верховного Суда РФ государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость, обязан эту регистрацию осуществить при наличии решения суда в пользу заявителя, даже если ему (органу) совершенно очевидно, что решение суда вынесено незаконно, то есть нарушает, например, определенные нормы ГК РФ.

Даже государственный орган не вправе пересматривать решение суда. Можно ли предположить, что право пересмотра судебных решений, защищающих право собственности, предоставлено органам местного самоуправления вообще и Правительству Москвы в частности?

Очевидно, на данный вопрос можно дать только отрицательный ответ.

Еще один практический аспект, проигнорированный Правительством Москвы, состоит в применении исковой давности.

Исходя из цивилистических соображений в случае незаконности государственной регистрации объекта она может быть оспорена, но возникает вопрос: в течение какого времени? Иначе говоря, с какого момента исчислять начало течения срока исковой давности — с даты государственной регистрации или с даты, когда префектура обнаружила объект? Еще один вариант — считать, что, поскольку отношения являются длящимися, срок исковой давности на них вообще не распространяется.

Последний вариант отрицается как теорией [19], так и практикой (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»). Думаю, исходя из теории гражданского права начало течения срока исковой давности необходимо связывать именно с датой государственной регистрации права собственности на объект, а не с осведомленностью конкретного органа или конкретного чиновника.



Весьма показательным в рассматриваемом контексте дело, в рамках которого Президиум ВАС РФ анализировал следующую проблему. В отношении объекта имелось разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное администрацией. Однако



Практика Верховного Суда РФ даже запрещает органам государственной регистрации давать правовую оценку вступившему в законную силу решению суда, подтверждающему наличие права собственности на объект. В п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.15 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» установлено: «Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество, не вправе давать правовую оценку вступившему в законную силу судебному акту, в резолютивной части которого содержится вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном праве, о наличии обременения или ограничения права (абзац первый пункта 5 статьи 8<sup>1</sup> ГК РФ, статья 13 ГПК РФ, статья 16 АПК РФ).

При рассмотрении спора о праве на имущество, зарегистрированном в государственном реестре, к участию в деле в качестве ответчика должно быть привлечено лицо, за которым зарегистрировано право на это имущество.

В резолютивной части решения суда, являющегося основанием для внесения записи в государственный реестр, указывается на отсутствие или прекращение права ответчика, сведения о котором были внесены в государственный реестр».

Это означает, что согласно позиции Верховного Суда РФ государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость, обязан эту регистрацию осуществить при наличии решения суда в пользу заявителя, даже если ему (органу) совершенно очевидно, что решение суда вынесено незаконно, то есть нарушает, например, определенные нормы ГК РФ.

Даже государственный орган не вправе пересматривать решение суда. Можно ли предположить, что право пересмотра судебных решений, защищающих право собственности, предоставлено органам местного самоуправления вообще и Правительству Москвы в частности?

Очевидно, на данный вопрос можно дать только отрицательный ответ.

Еще один практический аспект, проигнорированный Правительством Москвы, состоит в применении исковой давности.

Исходя из цивилистических соображений в случае незаконности государственной регистрации объекта она может быть оспорена, но возникает вопрос: в течение какого времени? Иначе говоря, с какого момента исчислять начало течения срока исковой давности — с даты государственной регистрации или с даты, когда префектура обнаружила объект? Еще один вариант — считать, что, поскольку отношения являются длящимися, срок исковой давности на них вообще не распространяется.

Последний вариант отрицается как теорией [19], так и практикой (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»). Думаю, исходя из теории гражданского права начало течения срока исковой давности необходимо связывать именно с датой государственной регистрации права собственности на объект, а не с осведомленностью конкретного органа или конкретного чиновника.



Весьма показательным в рассматриваемом контексте дело, в рамках которого Президиум ВАС РФ анализировал следующую проблему. В отношении объекта имелось разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное администрацией. Однако

через какое-то время администрация правомерно отменила акт ввода объекта в эксплуатацию, руководствуясь положениями Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», поскольку выявила несоблюдение установленных технических условий в связи с возведением объектов на городских канализационных и водопроводных сетях. На этом основании суд первой инстанции сделал вывод о том, что объекты возведены при отсутствии необходимых разрешений и с существенным нарушением строительных норм и правил, признал постройки самовольными, удовлетворил требование администрации о признании недействительной государственной регистрации права собственности общества на упомянутые объекты и обязал общество снести их. Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции. Однако Президиум ВАС РФ указал, что спорная постройка создана на земельном участке, отведенном для целей строительства в порядке, установленном законом, и с получением на это необходимых разрешений, поэтому она не может быть квалифицирована в качестве самовольной по правилам ст. 222 ГК РФ лишь на том основании, что администрация отменила свое постановление об утверждении акта ввода объектов в эксплуатацию.

При этом постановление Президиума ВАС РФ от 15.06.2010 № 365/10 содержит важное положение: «Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию послужило основанием для возникновения права собственности общества «Статус плюс» на спорные объекты, поэтому отмена упомянутого разрешения в административном порядке не может являться основанием для прекращения возникшего права и признания постройки самовольной».

Соответственно безусловно подтверждается, что вещное право собственности сильнее административных актов.

Такой подход представляется абсолютно разумным. Остается предположить, что после того, как п. 4 ст. 222 ГК РФ вступил в силу, администрация сможет вернуться к идее об уничтожении объекта, защищенного Президиумом ВАС РФ, и на основании превратного толкования данной нормы добиться желаемого.



Рассмотрим другой пример, являющийся иллюстрацией практики, нарушающей как нормы, так и принципы законодательства. Субъект получил по договору аренды с префектурой земельный участок, на котором, имея все необходимые разрешения, возвел объект; право собственности на данный объект было зарегистрировано в 1997 году. В декабре 2013 года префектура заявила о прекращении договора аренды земельного участка (договор был заключен на неопределенный срок) и обратилась с иском о признании права собственности отсутствующим, необходимости осуществить демонтаж объекта (право собственности на который было зарегистрировано более 15 лет назад). Суды двух инстанций удовлетворили требования префектуры (решения Арбитражного суда города Москвы от 08.08.2014 по делу № А40-129446/12, от 02.12.2013 по тому же делу). Девятый арбитражный апелляционный суд отменил предыдущие судебные акты в части решения демонтировать объект (постановление № 09АП-730/2014-ГК по делу № А40-129446/12). Однако объект был снесен, то есть зарегистрированное право собственности было прекращено.

В завершение статьи отмечу, что речь в ней шла не столько о самовольных постройках, сколько о недопустимости ситуации, когда самовольной постройкой объявляется объект, право собственности на который зарегистрировано, причем объявляется во внесудебном порядке. Тем не менее

согласим  
ных пост  
правово  
вольной  
ГК РФ не  
Следу  
самоволь  
ского сме

Приме  
принадле  
следстви

Вслед  
№ 829-П  
мента — н

Приме  
ектов пра  
ном поря  
и никогда  
в соответ

Нормы  
сами по  
противор  
Предс  
определя  
ляется не  
няться не

#### Библиогра

1. Справка  
стицион  
лей и ра  
«О мера  
04.02.20
2. Богдан  
вопросы
3. Ерофе



согласимся, что «к достижению баланса интересов владельцев самовольных построек и гражданского общества путем установления комплексного правового регулирования отношений, вытекающих из возведения самовольной постройки» [20, с. 1] используемое ныне толкование п. 4 ст. 222 ГК РФ не ведет.

Следует отметить, что при решении вопроса о сносе объекта, названного самовольной постройкой, необходимо, прежде всего, исходить из экономического смысла сохранения либо уничтожения объекта [21].

### Выводы

Применение постановления № 829-ПП влечет изъятие у собственников принадлежащего им имущества, способно привести к весьма негативным последствиям, в числе которых:

- реформирование права собственности на основании административного акта в противоречие с Конституцией РФ, ГК РФ, законодательством о государственной регистрации;
- игнорирование властью принципа судебной защиты прав субъектов;
- снижение авторитета судебной системы, уважения к суду.

Вследствие сказанного имеются все основания считать постановление № 829-ПП незаконным и, соответственно, подлежащим отмене, а до этого момента – не подлежащим применению.

Применение постановления № 829-ПП позволит осуществить ревизию объектов права собственности, поскольку допускает отнесение в административном порядке к числу самовольных построек объектов как легализованных, так и никогда не бывших самовольными постройками, а изначально возведенных в соответствии со всеми правилами и требованиями.

Нормы п. 4 ст. 222 ГК РФ, на которых базируется постановление № 829-ПП, сами по себе, если их толковать системно, с учетом норм пп. 1-3 ст. 222, не противоречат теории права собственности.

Представленное в постановлении № 829-ПП толкование, позволяющее определять статус самовольной постройки в административном порядке, является не соответствующим как Конституции РФ, так и ГК РФ, поэтому применяться не должно.

**М. ТЕЛЮКИНА,**

*доктор юридических наук, профессор*

### Библиографический список

1. Справка к общественным слушаниям в Общественной палате РФ (комиссия по вопросам инвестиционного климата, комиссия по развитию малого бизнеса) «Обеспечение прав предпринимателей и работников при исполнении постановления Правительства Москвы от 08.12.15 № 829-ПП «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях г. Москвы» 04.02.2016.
2. Богданова И. С., Деев А. В. Правовой режим объектов самовольного строительства: некоторые вопросы теории и практики // Закон. 2007. № 9.
3. Ерофеева А. А. Проблемы правового статуса самовольной постройки // Юрист. 2010. № 1.

4. Иваненко А. В. Теоретические и практические аспекты понимания и легализации самовольной постройки: дис. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2013.
5. Коршунова Е. А. Проблемы легализации и оформления самовольной постройки // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 5.
6. Селиванов В. В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2012.
7. Слесарев В. Л., Слесарев В. А. Практика применения ст. 222 ГК РФ // Закон. 2008. № 4.
8. Щербаков Н. Б. О новеллах в судебной практике по вопросам самовольного строительства // Вестник гражданского права. 2010. № 5.
9. Шишканов П. А. Самовольное строительство и его правовые последствия: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2012.
10. Петрищев В. Блиц-комментарий к новой редакции ст. 222 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 № 258-ФЗ) // [https://zakon.ru/blog/2015/7/21/blickcommentarij\\_k\\_novoj\\_redakcii\\_st\\_222\\_gk\\_rf\\_v\\_red\\_federalnogo\\_zakona\\_ot\\_13072015\\_n\\_258fz](https://zakon.ru/blog/2015/7/21/blickcommentarij_k_novoj_redakcii_st_222_gk_rf_v_red_federalnogo_zakona_ot_13072015_n_258fz)
11. Экономика и жизнь № 34 (9600) Ваш партнер-консультант № 34 (9600) от 03.09.2015.
12. Мандряков А. В. Новое понятие самовольной постройки // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. № 8.
13. Гаврилина Е., Филаткина Ю. Новые положения о самовольной постройке // <http://lawfirm.ru/comments/index.php?id=12947>
14. Суханов Е. А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998. № 6.
15. Вандраков С. Ю. Практические вопросы применения негаторного иска для сноса самовольной постройки // Юрист. 2012. № 22.
16. Ершов О. Г., Бетхер В. А. К вопросу о правовой природе самовольной постройки // Право и экономика. 2015. № 4.
17. Щербаков Н. Б. Институт самовольной постройки сквозь призму правоприменения (отдельные вопросы) // Вестник гражданского права. 2007. № 2.
18. Квятковский А. В., Зайцев С. А. Приобретение права собственности в современном мире. <http://www.scienceforum.ru/2016/1466/18399>
19. Шаповалова Е. В. Легализация результатов самовольного строительства // Правовые вопросы строительства. 2015. № 2.
20. Савина А. В. Правовой режим самовольной постройки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2010.
21. Ельникова Е. В. Правовой титул на земельный участок как условие легализации самовольной постройки / «Пятый Пермский конгресс ученых-юристов. – Пермь, 24-25 октября 2014 г.: Избранные материалы» / Отв. ред. В. Г. Голубцов, О. А. Кузнецова. – М.: Статут, 2015.

## НЕ

## АННОТАЦ

Статья посвящена вопросам признания самовольной постройки (некоммерческой кооперативной) местом совершения преступления (некоммерческой кооперативной).

## КЛЮЧЕВЫЕ

самовольная постройка, гражданский иск, истребование имущества,

## В РОССИИ

пространство и дачный земельный участок.

## некоммерческой

кооперативной

постройки

создания

ущербов, а

жесткого

В Кодексе

ции (дачной)

ленной

шенств

что Зак

фактив

данных

данных

данных

данных

данных

данных

данных

данных

данных

данных

данных

данных

данных

