УДК/UDC 347

Определение самовольных действий применительно к самовольному созданию и изменению объектов недвижимого имущества

Зайцев Вячеслав Владимирович
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: horkoman@gmail.com

Аннотация

Складывающаяся практика в сфере строительства свидетельствует о большом количестве обхода закона, выражающемся в отсутствии разрешительной строительной документации и отвода земельного участка. В результате таких действий объект строительства подпадает под признаки самовольной постройки. В данной статье автором рассматриваются самовольные действия применимые к самовольному созданию и изменению объектов недвижимого имущества. Отмечается, что осуществление субъективного права на осуществление строительства предполагает обязательное наличие предоставляемого для строительства земельного участка, на котором допускается осуществление строительной деятельности для создания объекта недвижимости, получение необходимой документации, разрешающей строительство, и соблюдение строительных правил и норм. При отсутствии любого из вышеназванных компонентов может привести к самовольному строительству. Автор приходит к выводу, что правовое значение установления самовольности совершаемых действий заключаются в том, что при их наличии невозможно осуществить субъективное право на законную застройку.

Ключевые слова: самовольная застройка, строительство, объект строительства, недвижимость, разрешение на строительство, земельный участок.

Definition of Unauthorised Actions in Relation to the Unauthorised Creation and Changing of Real Estate Objects

Zaytsev Vyacheslav Vladimirovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: horkoman@gmail.com

Abstract

The emerging practice in the field of construction indicates a large amount of circumvention of the law, expressed in the absence of permits for construction and of allotment of a plot of land. As a result of such actions, a construction object falls under the signs of unauthorised construction. In this article, the author discusses unauthorised actions applicable to unauthorised creation and changing of real estate objects. It is noted that the exercise of a subjective right to carry out construction implies the obligatory availability of a plot of land provided for construction, on which construction activities are allowed to create a real estate object, obtaining the necessary documentation authorising construction, and compliance with the building rules and regulations. The absence of one of these components may lead to unauthorised construction. The author comes to the conclusion that the legal significance of establishing whether the actions are unauthorised is that, if they exist, it is impossible to exercise the subjective right to legal construction.

Key words: unauthorised construction, construction, construction, real estate, building permit, land.

В настоящее время в юридической литературе отсутствует комплексный подход к изучению дефиниции самовольных действий применительно к отношениям, связанным с самовольным созданием и изменением объектов недвижимого имущества. На наш взгляд, отсутствие единства заключается в разных законодательных последствиях при совершении самовольных действий, а также в возможности узаконить объекты самовольного строительства, образовавшиеся в результате таких

действий.

Как отмечает В. А. Бехтер, строительство объектов недвижимости во всех развитых правовых порядках начинается с формирования земельного участка, на котором планируется воздвигнуть такую недвижимость и оформить на нее соответствующие права [1].

Складывающаяся практика в сфере строительства свидетельствует о большом количестве актов обхода закона, выражающемся в отсутствии разрешительной строительной документации и отвода земельного участка. В результате таких действий объект строительства подпадает под признаки самовольной постройки.

В соответствии со ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка [2].

Расширенное положение, конкретизирующее объект недвижимости, создаваемый застройщиком на принадлежащем ему земельном участке, определено в п. 2 ст. 40 Земельного кодекса РФ. Согласно данной норме собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов [3].

Исходя из содержания данных норм следует, что самовольность действий застройщика может заключаться в осуществлении строительства недвижимого объекта на не принадлежащем ему земельном участке при отсутствии согласия собственника или с нарушением целевого назначения земельного участка (вида разрешенного использования), создании объекта без получения разрешения, создании объекта с нарушением градостроительных и иных правил и норм.

Таким образом, осуществление субъективного права на осуществление строительства предполагает обязательное наличие предоставляемого для строительства земельного участка, на котором допускается осуществление строительной деятельности для создания объекта недвижимости, получение необходимой документации, разрешающей строительство, и соблюдение строительных правил и норм. Отсутствие любого из вышеназванных элементов может привести к самовольному строительству. На наш взгляд, правовое значение установления самовольности совершаемых действий заключаются в том, что при их наличии невозможно осуществить субъективное право на законную застройку.

Список литературы

1. Бетхер В. А., Невзгодина Е. Л. Проблемы самовольного строительства в аспекте применения земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации // Вестник Новосибирского государственного университета. Серия: Право. 2016. Т. 12. Вып. 1.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 г. (с изм. и доп. от 29.12.2017 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001. № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.