ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЪЕКТОВ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

И.С. БОГДАНОВА, А.В. ДЕЕВ

Богданова И.С., доцент кафедры гражданского права юридического факультета Института естественных и гуманитарных наук СибФУ, кандидат юридических наук.

Деев А.В., старший преподаватель кафедры гражданского права юридического факультета Института естественных и гуманитарных наук СибФУ, помощник судьи Красноярского краевого суда.

Проблема определения правового режима объектов самовольного строительства не является новой, она традиционно привлекает внимание ученых и практиков. Вместе с тем вступление в силу Жилищного кодекса РФ и Федерального закона "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" от 30.06.2006 N 93-ФЗ (далее - Закон N 93-ФЗ) повлекло возникновение ряда вопросов, требующих серьезного осмысления и анализа.

К числу таковых прежде всего следует отнести вопрос о порядке признания права собственности заинтересованных лиц на объекты самовольного строительства. В силу ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой признается жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом или иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

По общему правилу лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, не может совершать с нею сделки. В результате самовольного строительства для застройщика возникает обязанность по сносу возведенного объекта, однако в исключительных случаях, предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ, за таким лицом может быть признано право собственности на постройку.

Законом N 93-ФЗ были внесены изменения в п. 3 ст. 222 ГК РФ, вследствие чего с 01.09.2006 (даты вступления Закона в силу) право собственности на объект самовольного строительства может быть признано судом либо "в ином установленном законом порядке". Указанное обстоятельство приводит к необходимости разграничения традиционного судебного и нового "иного установленного законом порядка" признания права собственности.

В литературе указанный "иной" порядок признания права собственности уже получил наименование административного (внесудебного) порядка, и в качестве закона, устанавливающего данный порядок, рассматривается ст. 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о государственной регистрации) <1>.

--------------------------------

<1> См.: Гришаев С.П. Закон о дачной амнистии (приводится по СПС КонсультантПлюс); Маркова Л.С. О признании права собственности на самовольную постройку // Арбитражная практика. 2006. N 12. С. 10; Жогов Д., Малета С. Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки // Право и экономика. 2007. N 3. С. 18 - 20 и др.

На наш взгляд, подобное решение анализируемого вопроса носит преждевременный характер. Анализ п. 3 ст. 222 ГК РФ позволяет выделить три условия, которым должен отвечать иной порядок признания права собственности: 1) такой порядок не должен быть судебным, т.е. признавать право должен орган, не относящийся к судебной ветви власти; 2) этот порядок должен быть прямо назван в качестве такового федеральным законом; 3) при решении вопроса о признании права компетентный субъект обязан проверять соответствие объекта требованиям абз. 3 п. 3 ст. 222 ГК РФ, т.е. сохранение постройки не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц либо создавать угрозу жизни или здоровью граждан.

В результате иной порядок признания права, установленный ст. 25.3 Закона о государственной регистрации, не в полной мере отвечает названным требованиям п. 3 ст. 222 ГК РФ, несмотря на то что и ст. 25.3 Закона о государственной регистрации, и новая редакция п. 3 ст. 222 ГК РФ были введены в действие одним Законом N 93-ФЗ. В пользу этого могут быть приведены следующие аргументы.

Во-первых, право собственности на объект самовольного строительства по смыслу ст. 222 ГК РФ может быть признано судом или иным органом в установленном законом порядке. Данное положение Закона согласуется со ст. 12 ГК РФ, в силу которой защита гражданских прав осуществляется в том числе путем их признания. При этом законодатель не ограничивает возможность защиты права путем его признания только в судебном порядке, т.е. признание права может иметь место и во внесудебном порядке.

В то же время следует учитывать, что специфика ст. 222 ГК РФ накладывает определенный отпечаток на осуществлении указанного способа защиты права. Так, классический иск о признании права характеризуется тем, что лицо, заявляя его в суд, ограничивается лишь требованием о том, чтобы суд свои решением подтвердил существование определенного правоотношения и тем самым устранил спорность его существования. В результате перед судом при удовлетворении иска о признании стоит задача такой защиты прав истца, которая заключается лишь в устранении спорности вопроса о том, существует ли определенное правоотношение <2>. Отсюда следует, что судебное решение, вынесенное по иску о признании права, носит правоподтверждающий характер, так как констатирует факт наличия (существования) определенного правоотношения.

--------------------------------

<2> Зейдер Н.Б. Судебное решение по гражданскому делу. М., 1966. С. 26 - 27.

В противоположность этому судебное решение, которым был удовлетворен иск о признании права собственности на самовольную постройку в соответствии со ст. 222 ГК РФ, не просто разрешает спор о принадлежности имущества конкретному лицу, но является основанием возникновения у этого лица права собственности на него (ст. 8 ГК РФ) <3>. Иными словами, в рассматриваемой ситуации судебное решение приобретает правообразующий характер <4>, являясь элементом юридического состава, опосредующего возникновение у заинтересованного лица такого вещного права (права собственности), которого ранее у него не было.

--------------------------------

<3> Маковская А.А. Судебный акт как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник ВАС РФ. 2003. N 4. С. 11.

<4> Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве // Категории науки гражданского права. Избр. тр. в 2 т. Т. 2. М., 2005. С. 141.

Поэтому вынесение судом решения об удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку завершает накопление юридического состава, необходимого для возникновения у истца права собственности на спорный объект недвижимости. Как справедливо отмечается в литературе, последующая государственная регистрация права собственности, установленного таким судебным решением, носит лишь правоподтверждающий характер <5>.

--------------------------------

<5> Жабреев В.С. Возникновение вещных прав на недвижимое имущество: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005. С. 16.

В результате возникает закономерный вопрос: обладает ли акт государственной регистрации таким же свойством, как судебное решение, и возможно ли признание права собственности на объект самовольного строительства посредством его государственной регистрации?

В силу ст. 2 Закона о государственной регистрации под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Не вдаваясь в обсуждение вопроса о правовой природе акта государственной регистрации, получившего достаточное освещение в литературе <6>, отметим, что, как указал Конституционный Суд РФ (применительно к государственной регистрации сделок), государственная регистрация - как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, - призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом <7>.

--------------------------------

<6> См.: Яковлева А.В. Споры о государственной регистрации прав на недвижимость // Законодательство. 2005. N 1. С. 70 - 77; Шмайлова Л.П., Гордиенко Е.В. О правовой природе актов регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Российский юридический журнал. 2006. N 2. С. 135 - 141 и др.

<7> Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы ЗАО "СЭВЭНТ" на нарушение конституционных прав и свобод положениями п. 1 ст. 165, п. 3 ст. 433 и п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ: Определение КС РФ от 05.07.2001 N 154-О // Вестник Конституционного Суда РФ. 2002. N 1.

Отсюда можно заключить, что государственная регистрация права на "проблемный" объект недвижимости в отличие от судебного решения сама по себе не может иметь правообразующего характера, так как призвана удостоверить (подтвердить) уже существующее правоотношение, и в этом смысле она является специфическим основанием возникновения гражданских прав (п. 2 ст. 8 ГК РФ). Соответственно, невозможно признание права собственности на объект самовольного строительства в смысле ст. 222 ГК РФ посредством его государственной регистрации.

Во-вторых, основная цель ст. 222 ГК РФ заключается в "узаконении" объектов самовольного строительства. Как указывает К.И. Скловский, в основании самовольного строительства всегда лежит публичный деликт - самоуправное занятие земельного участка, нарушение градостроительных норм и т.д. <8>. Только в случае устранения подобных нарушений за лицом может быть признано право собственности, а строение вовлечено в гражданский оборот.

--------------------------------

<8> Скловский К.И. Режим строения, возведенного на спорном земельном участке // Хозяйство и право. 2007. N 1. С. 64.

В этом смысле определяющее значение приобретают критерии отнесения постройки к числу самовольных, а именно: 1) постройка должна быть создана на земельном участке, не отведенным для этих целей в установленном порядке; 2) постройка должна быть создана без необходимых разрешений; 3) постройка должна быть создана с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил <9>.

--------------------------------

<9> См.: Машкина Т.И., Вахитов Р.С. Правовой режим самовольных построек // Арбитражная практика. 2005. N 8. С. 23 - 33; Зинченко С.А., Галлов В.В. Признание права собственности на объект самовольного строительства // Вестник ВАС РФ. 2005. N 8. С. 123 - 138 и др.

В отличие от ст. 222 ГК РФ в сферу действия ст. 25.3 Закона о государственной регистрации попадают объекты недвижимости, не отвечающие названным признакам самовольности. Так, для государственной регистрации права собственности на объект недвижимости в порядке ст. 25.3 Закона о государственной регистрации заявитель должен представить правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект, и документ, подтверждающий факт создания такого объекта недвижимости и содержащий его описание (технический паспорт или декларация об объекте). Если же для строительства объекта требуется выдача разрешения на строительство, то на государственную регистрацию представляется решение органа местного самоуправления о вводе объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или в случае, если такой объект является объектом незавершенного строительства, - разрешение на строительство.

Что же касается третьего критерия (постройка создана с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил), то он также в рассматриваемой ситуации не срабатывает, так как регистрирующий орган не обладает полномочиями по контролю за соблюдением заявителем градостроительных норм и правил, указанные обязанности возложены на иные органы государственной власти и местного самоуправления.

В результате получается, что объекты недвижимости, право собственности на которые подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 25.3 Закона о государственной регистрации, не являются самовольными постройками в смысле ст. 222 ГК РФ, поскольку ни один из критериев самовольности к ним неприменим.

Таким образом, следует прийти к выводу о том, что порядок регистрации прав на недвижимое имущество, закрепленный ст. 25.3 Закона о государственной регистрации, в том виде, в котором он сейчас действует, не может рассматриваться в качестве "иного" установленного законом порядка, о котором речь идет в п. 3 ст. 222 ГК РФ. По существу, ст. 25.3 Закона о государственной регистрации закрепляет упрощенный порядок оформления права собственности на некоторые созданные или создаваемые объекты недвижимости и в этом смысле является специальной нормой по отношению к ст. 25 данного Закона, но не ст. 222 ГК РФ.

Иное решение анализируемой проблемы неизбежно приведет к необходимости ответа на вопрос о том, должен ли регистрирующий орган при оформлении права собственности на постройку в порядке ст. 25.3 Закона о государственной регистрации проверять ее соответствие требованиям п. 3 ст. 222 ГК РФ (не нарушает ли ее сохранение права и охраняемые законом интересы других лиц либо не создает ли угрозу жизни или здоровью граждан). Учитывая специальную компетенцию регистрирующего органа, можно прийти к уже высказанному в литературе по меньшей мере странному, на наш взгляд, утверждению о том, что "собственник, оформивший право собственности на самовольную постройку во внесудебном порядке, может быть лишен своего права судом в случае, если сохранение такой постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни или здоровью граждан" <10>. При таком решении указанного вопроса оформление права собственности в порядке ст. 25.3 Закона о государственной регистрации просто утрачивает смысл, так как собственник в любое время может быть лишен своего права.

--------------------------------

<10> Жогов Д., Малета С. Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки // Право и экономика. 2007. N 3. С. 20.

Возвращаясь к вопросу об "ином" установленном законом порядке признания права на самовольную постройку, представляется, что в действующем законодательстве с определенной долей условности этим требованиям отвечает только порядок, предусмотренный ст. ст. 25 - 29 ЖК РФ, распространяющийся на случаи самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Данные нормы не только устанавливают критерии самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, но и закрепляют условия, при которых оно может быть сохранено в таком состоянии.

В силу п. 1 ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии решения органа местного самоуправления о согласовании переустройства и (или) перепланировки (п. 6 ст. 26 ЖК РФ) или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки (п. 3 ст. 26 ЖК РФ). Согласно п. 4 ст. 29 ЖК РФ на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Из приведенных норм вытекает, что необходимость обращения в суд с заявлением о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии возникает, только когда орган местного самоуправления отказал заинтересованному лицу в этом, т.е. отказал в признании права в административном порядке. Соответственно, как разъяснил Верховный Суд РФ, отказ органа, уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, может быть обжалован гражданином в суд в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, и быть признан судом неправомерным, если гражданином были представлены указанные в п. 2 ст. 26 ЖК РФ документы, а произведенные им переустройство и (или) перепланировка соответствуют требованиям законодательства <11>.

--------------------------------

<11> Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за II квартал 2006 г., утвержденный Постановлением Президиума ВС РФ от 27.09.2006.

Об административном характере установленного ст. ст. 25 - 29 ЖК РФ порядка признания права также свидетельствует то обстоятельство, что Красноярский краевой суд рекомендует судам края вообще отказывать в принятии первоначальных исковых заявлений о сохранении жилых помещений в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если до обращения в суд не было нарушено прав истца, а именно ему не было отказано органом местного самоуправления в согласовании самовольно выполненных переустройств и (или) перепланировок, либо если к нему не был заявлен иск о продаже жилого помещения или о расторжении договора социального найма по данному основанию <12>.

--------------------------------

<12> Письмо Красноярского краевого суда от 04.12.2006 N П-695.

Следующим заслуживающим внимания является вопрос об условиях признания права собственности на объекты самовольного строительства в соответствии со ст. 222 ГК РФ.

Для возникновения права собственности на самовольную постройку в силу ст. 222 ГК РФ должен быть соблюден ряд условий.

Во-первых, объект самовольного строительства должен являться объектом недвижимого имущества и отвечать признакам недвижимости, предусмотренным ст. 130 ГК РФ. При этом положения ст. 222 ГК РФ распространяются только на такие объекты недвижимости, которые могут быть квалифицированы в качестве постройки, т.е. представляют собой результат строительной деятельности.

Во-вторых, возведенная постройка должна отвечать критериям самовольности, установленным п. 1 ст. 222 ГК РФ, т.е. должна быть создана либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом или иными правовыми актами, либо без получения на это необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В-третьих, земельный участок, на котором возведена самовольная постройка, должен находиться в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании лица, претендующего на признание права собственности. В отличие от прежней редакции п. 3 ст. 222 ГК РФ новая редакция данной нормы свидетельствует о том, что земельный участок должен принадлежать истцу на определенном вещном праве уже на момент обращения в суд с соответствующим иском.

Данное условие признания права собственности на объект самовольного строительства подверглось наибольшим законодательным изменениям. Ранее в силу абз. 1 п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку могло быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Указание законодателя о том, что земельный участок "будет предоставлен" застройщику, получило неоднозначное толкование. Одни ученые полагали, что земельный участок не обязательно должен быть предоставлен истцу на момент рассмотрения спора, главное, чтобы к моменту его рассмотрения имелось обещание собственника земельного участка, выраженное в письменной форме, о возможности предоставления такого участка лицу <13>.

--------------------------------

<13> Толчеев Н. Признание судом права собственности на самовольную постройку // Российская юстиция. 2003. N 5. С. 33.

Другие ученые допускали возможность признания права собственности на самовольную постройку только в том случае, если земельный участок, на котором возведено строение, на момент рассмотрения дела в установленном порядке был предоставлен истцу <14>. Как справедливо указывалось в литературе, "само по себе обещание не порождает никакого обязательства собственника по предоставлению соответствующего участка под возведенную постройку в будущем. Кроме того, в подобной ситуации суд фактически принимает решение под условием. Факта выделения земельного участка, т.е. одного из юридических фактов, имеющих существенное значение для дела, нет, поэтому решение по делу будет незаконным" <15>.

--------------------------------

<14> Машкина Т.И., Вахитов Р.С. Указ. соч. С. 28; Зинченко С.А., Галов В.В. Указ. соч. С. 136 - 137 и др.

<15> Машкина Т.И., Вахитов Р.С. Указ. соч. С. 28.

Внесенные в п. 3 ст. 222 ГК РФ изменения подтвердили обоснованность второго подхода, поскольку теперь право собственности на самовольную постройку может быть признано, только если истцу земельный участок принадлежит на праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения или на праве постоянного бессрочного пользования.

В-четвертых, сохранение самовольной постройки не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц либо создавать угрозу жизни и здоровью граждан (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

В-пятых, право собственности на самовольную постройку не может быть признано за истцом в предусмотренных законом случаях "в ином установленном законом порядке" (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

Введение законодателем данного условия признания права на самовольную постройку напрямую связано с появившейся возможностью оформления прав на подобные объекты во внесудебном порядке, как следствие, возникает вопрос об их конкуренции.

В принципе возможна ситуация, когда заинтересованное лицо при наличии достаточных оснований для оформления права собственности во внесудебном порядке тем не менее обращается в суд с требованием о признании за ним права собственности. Очевидно, что в подобной ситуации отсутствуют основания для рассмотрения судом заявленных требований, поскольку отсутствует спор о праве, являющийся необходимым условием для судебного разбирательства <16>.

--------------------------------

<16> См. подробнее: Пятков Д.В. Возникновение прав на самовольные постройки: проблемы правоприменения // Кодекс-Info. 2004. N 5 - 6.

На наш взгляд, в таком случае поданное исковое заявление не должно быть принято судом со ссылкой на ст. 134 ГПК РФ, а возбужденное исковое производство подлежит прекращению на основании ст. 220 ГПК РФ, так как отсутствует спорность правоотношения, что исключает возможность защиты права в исковом порядке (ст. 3 ГПК РФ) <17>.

--------------------------------

<17> Сходную позицию в отношении самовольно переустроенных и (или) перепланированных жилых помещений занимает Н.К. Толчеев. См.: Толчеев Н.К. Сохранение самовольных переустройств и перепланировок // ЭЖ-Юрист. 2006. N 24.

Таким образом, для признания права собственности на самовольную постройку в силу ст. 222 ГК РФ суд должен установить, с одной стороны, соответствие самого объекта самовольного строительства условиям, закрепленным ст. 222 ГК РФ, а с другой - определить надлежащего субъекта, за которым может быть признано право собственности.

Прежняя редакция ст. 222 ГК РФ допускала признание права собственности на объект самовольного строительства как за лицом, осуществившим такое строительство, так и за титульным владельцем земельного участка, на котором возведено строение, даже если он непосредственно в создании объекта не принимал участия. В новой редакции анализируемой нормы законодатель ужесточил требования к субъекту, имеющему право на легализацию постройки, указав в качестве необходимого условия наличие у претендента вещного титула на земельный участок. В результате в практике возник вопрос о том, за кем может быть признано право собственности на самовольную постройку, если земельный участок, на котором она возведена, находится в общей долевой собственности.

Обратимся к конкретному примеру: в 2002 г. после смерти наследодателя Ч. открылось наследство, в состав которого вошел земельный участок. На указанном земельном участке при жизни наследодателя был частично возведен объект самовольного строительства - нежилое здание, на которое право собственности у Ч. не возникло, в результате чего в состав наследства он не вошел. Для оформления права на названное нежилое здание супруга наследодателя - Ч.Н. обратилась в суд в порядке ст. 222 ГК РФ с иском о признании права собственности на объект самовольного строительства, аналогичные встречные исковые требования предъявили мать М. и дочь В. наследодателя.

В ходе разбирательства судом было установлено, что возведение спорного объекта самовольного строительства было начато до смерти наследодателя за счет его средств и средств его супруги Ч.Н., завершение же строительства произошло после смерти Ч. за счет средств его супруги, мать М. и дочь В. никакого участия в возведении постройки не принимали. Доли в праве собственности на земельный участок у супруги, матери и дочери наследодателя возникли в результате наследственного преемства.

Решением районного суда от 27.02.2007 года право собственности на самовольную постройку было признано за всеми собственниками земельного участка в неравных долях, при этом суд обосновал свое решение формальным толкованием п. 3 ст. 222 ГК РФ о том, что все лица, являющиеся собственниками земельного участка, должны стать собственником возведенного на нем самовольного строения.

Представляется, что с вынесенным судом решением нельзя согласиться, поскольку сам по себе факт обладания вещным титулом на земельный участок, на котором возведена самовольная постройка, не свидетельствует о том, что право собственности должно быть признано за всеми его владельцами. В пользу данного вывода могут быть приведены следующие аргументы.

1. Статья 222 ГК РФ "Самовольная постройка" помещена в главу 14 ГК РФ "Приобретение права собственности", т.е. законодатель рассматривает приобретение права собственности на объект самовольного строительства как особый способ приобретения права собственности. В данном смысле ст. 222 ГК РФ связана с положениями п. 1 ст. 218 ГК РФ, в силу которых право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона или иных правовых актов, приобретается этим лицом. Статья 222 ГК РФ регламентирует как раз один из тех случаев, когда требования закона и иных правовых актов при создании новой вещи (постройки) не были соблюдены.

В результате можно сделать вывод о том, что норма ст. 222 ГК РФ является специальной по отношению к ст. 218 ГК РФ и должна применяться с учетом ее положений: в этом смысле ключевым является факт создания вещи лицом для себя, т.е. своими силами, за счет собственных средств и в своем собственном интересе.

2. Новая редакция п. 3 ст. 222 ГК РФ в качестве обязательного условия для признания права собственности на объект самовольного строительства закрепляет принадлежность земельного участка истцу на праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения либо на праве постоянного (бессрочного) пользования. Из положений приведенной нормы следует, что законодателем право собственности на самовольную постройку поставлено в зависимость от прав на земельный участок, на котором она создана, соответственно, для применения ст. 222 ГК РФ также следует руководствоваться и положениями главы 17 ГК РФ, специально посвященной праву собственности и другим вещным правам на землю.

В соответствии с п. 2 ст. 263 главы 17 ГК РФ собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему земельном участке, если иное не предусмотрено законом или договором. Как и в ст. 218 ГК РФ, собственник земельного участка может приобрести право собственности на объект недвижимости, расположенный на принадлежащем ему земельном участке, если этот объект возведен или создан им для себя.

Таким образом, следует прийти к выводу о том, что ст. 222 ГК РФ с учетом положений ст. ст. 218 и 263 ГК РФ изначально ориентирована на определение правового положения лица, осуществившего самовольную постройку для себя и на принадлежащем ему земельном участке, поэтому для признания за истцом права собственности на объект самовольного строительства он должен доказать:

1) факт возведения постройки для себя и за свой счет;

2) факт принадлежности земельного участка на определенном вещном титуле.

За иными лицами, т.е. лицами, непосредственно не осуществлявшими создание объекта самовольного строительства, но обладающими вещным правом на земельный участок, право собственности на такой объект может быть признано только в исключительных случаях, когда отсутствует сам застройщик объекта. Иное решение данного вопроса противоречило бы положениям ст. ст. 218, 263 ГК РФ и нарушало права лица, являющегося владельцем земельного участка и осуществившего для себя строительство объекта недвижимости.

Буквальное толкование п. 3 ст. 222 ГК РФ позволяет утверждать, что право собственности на самовольную постройку может быть признано (но не должно) за лицом, обладающим земельным участком на праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения или на праве постоянного бессрочного пользования. Именно поэтому в рассмотренной выше ситуации право собственности могло быть признано только за супругой наследодателя, которая участвовала в возведении спорной постройки и являлась сособственником земельного участка.

В завершение хотелось бы остановиться на еще одном весьма актуальном моменте. Изменения в ст. 222 ГК РФ были внесены Федеральным законом N 93-ФЗ и вступили в силу с 01.09.2006, возникает вопрос о временных пределах действия ст. 222 ГК РФ в новой редакции.

Для его решения могут быть предложены три варианта ответа - выбор применимой редакции ст. 222 ГК РФ зависит от: 1) даты обращения заинтересованного лица в суд; 2) даты рассмотрения судом иска по существу; 3) даты возведения постройки.

В литературе преобладающим является последний подход, в пользу которого приводятся следующие аргументы. В силу п. 1 ст. 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие; действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. Закон N 93-ФЗ не содержит положения, в силу которого его нормам придана обратная сила, поэтому для решения вопроса о распространении его действия имеет значение не дата заявления иска или рассмотрения судом спора, а момент возникновения спорных отношений <18>.

--------------------------------

<18> Киминчижи Е.Н. Запутанное регулирование самовольных построек // Российская юстиция. 2007. N 2. С. 18; Щербаков Н. Ответы на вопросы // Хозяйство и право. 2007. N 1. С. 136 - 137.

На наш взгляд, такое решение анализируемого вопроса не в полной мере соответствует существу возникающих при самовольном строительстве отношений. Следует учитывать, что возведение самовольной постройки представляет собой правонарушение, последствием которого выступает невозможность вовлечения такой постройки в гражданский оборот, и только в исключительных случаях судом или в ином установленном законом порядке за субъектом может быть признано право собственности. По этой причине распространять действие ст. 4 ГК РФ на случаи самовольного строительства нет оснований, так как возникающие при этом отношения лишены правовой поддержки и в каждом конкретном случае суд или иной орган будут решать "судьбу" самовольной постройки. Получается, что вопрос о применимой редакции ст. 222 ГК РФ должен решаться в зависимости от даты рассмотрения судом иска по существу.

Таким образом, анализ современного законодательства позволяет утверждать, что особенности правового режима объектов самовольного строительства предопределяют специфику правового регулирования в данной сфере. В целом же можно констатировать положительный характер предпринятых законодателем изменений, поскольку признание права собственности на самовольную постройку как результат неправомерной деятельности должно иметь только в исключительных случаях, а не превращаться в общее правило.