

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ О ПОНЯТИИ И ОСОБЕННОСТИ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

Солиев И.И.¹, Шерзода Б.С.² Email: Soliev6106@scientifictext.ru

¹Солиев Ифтихор Исроилович – сотрудник,
Национальный центр законодательства при Президенте Республики Таджикистан;

²Шерзода Бурхонали Сабзали – магистрант,
кафедра предпринимательского права и торговли, юридический факультет,
Таджикский национальный университет,
г. Душанбе, Республика Таджикистан

Аннотация: самовольная постройка - одно из явлений гражданского права и одна из самых актуальных проблем как гражданского права, так и современных условий. О важности этого вопроса свидетельствует большое количество споров по этому поводу и тот факт, что данное строительство противоречит требованиям градостроительства, и разные взгляды на правовой статус самовольной постройки. В статье авторы анализируют некоторые аспекты возникновения самовольной постройки, его понятие и характеристики на основе законодательства и теории гражданского права.

Ключевые слова: имущество, собственность, недвижимость, недвижимое имущество, самовольная постройка, здание, строение, земельный участок, незавершенное строительство, разрешение, градостроительные требования.

SOME ISSUES ABOUT THE CONCEPT AND FEATURES OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION

Soliev I.I.¹, Sherzoda B.S.²

¹Soliev Iftikhor Isroilovich – Staff Worker,
NATIONAL CENTER OF LEGISLATION UNDER THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC OF TAJIKISTAN;

²Sherzoda Burhonali Sabzali – master's Student,
DEPARTMENT OF BUSINESS LAW AND TRADE, FACULTY OF LAW,
TAJIK NATIONAL UNIVERSITY,
DUSHANBE, REPUBLIC OF TAJIKISTAN

Abstract: unauthorized construction is one of the phenomena of civil law and one of the most actual problems, both civil law and modern conditions. The importance of this issue is evidenced by a large number of disputes in this regard, the fact that this construction contradicts the requirements of urban planning and different views on the legal status of unauthorized construction. In the article, the authors analyze some aspects of the emergence of unauthorized construction, its concept and characteristics based on legislation and the theory of civil law.

Keywords: equipment, property, real estate, real property, unauthorized construction, building, structure, land plot, construction in progress, permission, town planning requirements.

В связи с тем, что после обретения независимости, в Таджикистане начался процесс правовой реформы, полностью изменились правила выделения и предоставления земельных участков, порядок оформления документов, связанных со строительством и т.д. В этом контексте правовой статус ранее завершенных построек привел к множеству сложностей и недоразумений, др. [1].

С принятием первой части Гражданского кодекса Республики Таджикистан от 30 июня 1999 года произошли значительные изменения в регулировании прав собственности. Одним из таких достижений является введение института признания прав собственности и признания прав собственности на самовольные постройки как формы такого инструмента. Хотя появление института признания прав собственности на самовольные постройки (и института самовольных построек в целом) направлено на защиту гражданских прав, судебная практика зарубежных стран показывает, что несовершенство законодательства иногда приводит к незащищенности прав, а иногда и злоупотреблению. Реализация соответствующих норм, связанных с самовольной постройкой, на практике вызывает множество проблем и требует научного, теоретического и нормативного анализа.

Некоторые ученые по гражданскому праву считают, что самовольная постройка представляет собой совокупность строительных материалов [2], другие ученые изучают её как особый вид недвижимости [3], а некоторые интерпретируют её как гражданское правонарушение [4]. На наш взгляд, самовольную постройку следует рассматривать в первую очередь как недвижимость. Самовольная постройка - это форма недвижимого имущества, потому что она не может быть снесена самовольно, если оно не является недвижимым. По мнению Л.В. Шенниковой, самовольная постройка незаконна, и закон требует, чтобы она предусматривала гражданско-правовые последствия, к которым он применяется [5].

Следует отметить, что самовольная постройка как правовое явление имеет две характеристики:

- а) самовольная постройка, с одной стороны, является правонарушением;
- б) с другой стороны, является первичным основанием для приобретения имущественных прав на объект незаконного строительства.

Гражданский кодекс Республики Таджикистан регулирует самовольную постройку (глава 12) - приобретение права собственности, то есть гражданское право признает это средством приобретения права собственности [6].

Понятие самовольной постройки закреплено в ч. 1 ст. 246 ГК РТ, согласно которому самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил.

Из вышеизложенного понятия следует, что самовольная постройка - это строительство жилого дома, здания или другого недвижимого имущества, построенного на земельном участке, не отведенном для этой цели, без необходимых разрешений или с существенным нарушением правил городского планирования. Согласно законодательству, объектом самовольной постройки является недвижимость. Однако следует отметить, что не все объекты недвижимости выступают объектами самовольной постройки. Объекты, являющиеся недвижимыми по своей природе, такие как земельные участки и недра, не могут выступать объектами самовольной постройки. Также движимые объекты, признанные законом недвижимыми, не могут рассматриваться как объекты самовольной постройки. Таким образом, только одна группа недвижимых объектов - объекты, связанные с их назначением, являются недвижимыми, то есть имуществом, тесно связанным с землей, перемещение которого невозможно без причинения несоразмерного ущерба их назначению.

Следующие признаки самовольной постройки можно определить, как объект гражданского права

- Самовольная постройка - это только объект гражданского права, имеющий недвижимый характер. Согласно гражданскому законодательству к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся: здания (жилые, нежилые), сооружения и объекты незавершенного строительства, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

- самовольная постройка недвижимого имущества, построенного на земельном участке, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, не предусмотренными для этой цели. Эта особенность означает, что человек строит здание на участке земли, где по своему назначению построить здание невозможно. Например, строительство на участке земли сельскохозяйственного назначения;

- возведение самовольной постройки на земельном участке в соответствии с законодательством, без получения необходимого разрешения. Эта особенность выражается в том, что человеку выделяется земельный участок под строительство, но он осуществляет строительство без получения соответствующего разрешения уполномоченного государственного органа;

- самовольная постройка заключается в том, что здание построено с нарушением норм и правил градостроительства. При строительстве любого типа объекта необходимо неукоснительно соблюдать требования градостроительства, предусмотренные законом.

Субъектом самовольной постройки может быть любое лицо, нарушившее установленный порядок строительства. Жилой дом также может считаться самовольной постройкой, если он считается отдельной постройкой по отношению к существующему жилому дому. Кроме того, не считается самовольным присоединение части жилого дома к существующему дому, который образует единый дом. Следовательно, такой подход не регулируется статьей 246 ГК Республики Таджикистан. Решение таких вопросов относится к компетенции местных исполнительных органов государственной власти.

Лицо, завершившее самовольную постройку, не приобретает права на него до тех пор, пока оно не приобретет это право в установленном законом порядке. Он не вправе распоряжаться, дарить, сдавать в аренду или заключать иные сделки с такими помещениями (часть 2 статьи 246 Гражданского кодекса Республики Таджикистан).

Что касается отказа от понятия «недвижимое имущество» в определении самовольной постройки, возникает вопрос, может ли незавершенное строительство быть объектом самовольной постройки. Установленная судебная практика показывает, что незавершенное строительство может быть объектом самовольной постройки. В соответствии со ст. 246 Гражданского кодекса Республики Таджикистан отнесение незавершенного строительства к объекту самовольной постройки проблематично, так как другие объекты недвижимости не называются, за исключением упомянутых в статье 246 Гражданского кодекса. Создается впечатление, что объект незавершенного строительства может быть включен в состав сооружений, а при наличии признаков самовольной постройки в связи с незавершенным строительством может быть принято решение о сносе самовольной постройки.

Под самовольной постройкой в Гражданском кодексе Республики Таджикистан понимается строительство дома, других зданий и сооружений, а также другого недвижимого имущества. В этом смысле перечень объектов недвижимости, которые могут выступать в роли самовольной постройки, остается широким. Также это может быть коттедж, гараж, фундамент здания, полевой лагерь и прочее [7].

Здание - это объект градостроительной деятельности и строительной системы, состоящей из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций, образующих замкнутый объем, который в зависимости от функционального назначения предназначается для проживания и пребывания людей, для выполнения различного вида производственных процессов. Сооружение - объект градостроительной деятельности, объемной, плоскостной или линейной строительной системы, состоящий из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций, который предназначается для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, а также для временного пребывания людей, перемещения людей, грузов и прочего [8].

В зависимости от предполагаемого назначения здания и сооружения отличаются друг от друга. С точки зрения целевого назначения здание предназначено в первую очередь для проживания людей, а во вторую - для реализации определенных видов производственных процессов. Целевое назначение сооружения широкое и используется для следующих целей:

- а) выполнение различных видов производственных процессов;
- б) хранение материалов, изделий, оборудования; в) для временного пребывания людей, перемещения людей с места на место, грузов и прочего.

Таким образом, самовольная постройка - это самостоятельный объект права и недвижимое имущество, которое, помимо совершения правонарушения, также является основным основанием для приобретения имущества. Объектами самовольной постройки являются не все виды недвижимого имущества, а объекты, связанные с недвижимым имуществом (конкретные здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).

Список литературы / References

1. Бободжонов И.Х., Бадалов. Холати хукуки сохтмони худсарона дар ҚТ. Хукуки Тоҷикистони муосир. қисми 4. Душанбе. “Эр-граф”, 2017. С. 159.
2. Суханов Е.А. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. 2-е изд., стереотип. М., 2011. Т. 1. С. 517–518.
3. Гумилевская О.В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008. С. 14.
4. Савина А.В. Правовой режим самовольной постройки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2010. С. 5.
5. Щенникова Л.В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия // Законодательство, 2006. № 3. С. 18–22.
6. Ахбори Маджлиси Олии РТ. 1999 г, № 6, ст. 153, ст. 154; 2001 г, № 7, ст. 508; 2002 г, № 4, ч. 1, ст. 170; 2005 г, № 3, ст. 125; 2006 г, № 4, ст. 193; 2007 г, № 5, ст. 356; 2010 г, № 3, ст. 156, № 12, ч. 1, ст. 802; 2012 г, № 7, ст. 700, № 12, ч. 1, ст. 1021; ч. 2013, № 7, ст. 504. ч.; 2015, № 3, ст. 200; 2016 г, № 7, ст. 612.
7. Махмудов М.А., Тагойназаров Ш.Т., Бободджонов И.Х., Бадалов Ш.К. Комментарии к ГК РТ. Душанбе, 2010. С. 580-581.
8. Градостроительный кодекс Республики Таджикистан от 28 декабря 2012 года. № 933. Душанбе. Ст. 2.