

**Удилов Т. В.,**

*доцент кафедры пожарно-технической экспертизы, кандидат технических наук  
(Восточно-Сибирский институт МВД России, г. Иркутск)*

## **ПОНЯТИЕ ОБЪЕКТА САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

При рассмотрении гражданских дел, связанных с самовольным строительством, может возникнуть проблема толкования термина «объект самовольного строительства». В различных нормативных документах Российской Федерации можно встретить ряд определений данного термина.

Так, в соответствии с требованиями ст. 24 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», гражданин или юридическое лицо, осуществляющие строительство архитектурного объекта без разрешения на строительство (самовольную постройку) или с нарушением утвержденной градостроительной документации, несут ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях<sup>1</sup>.

Таким образом, самовольной постройкой, согласно положениям этой статьи, будет являться результат строительства архитектурного объекта без разрешения на строительство.

В статье 2 этого же Федерального закона отмечается, что архитектурный объект — это здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объекты благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданные на основе архитектурного проекта, и уточняется, что разрешение на строительство — это основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое заказчику (застройщику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей среде.

Рассматривая положения вышеуказанных статей, можно было бы допустить, что сооружение, возведенное без архитектурного проекта, не будет являться архитектурным объектом, следовательно, для него не требуется разрешение на строительство, и оно не является самовольной постройкой. Однако очевидно, что это не так.

Согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. № 37<sup>ii</sup>, самовольной постройкой также признаются осуществленные без соответствующего разрешения: реконструкция жилых домов (частей домов); переоборудование правомерно возведенных нежилых зданий в жилые и наоборот; возведение нового здания при наличии разрешения на капитальный ремонт старого; возведение дополнительных зданий.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ<sup>iii</sup> под самовольной постройкой понимается 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 и строительных норм и правил.

Понятие «жилой дом» вводится Жилищным кодексом РФ (ЖК РФ)<sup>iv</sup>, в соответствии со ст. 16 которого жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем.

Понятия «здание» и «сооружение» раскрываются в «Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений»<sup>v</sup>. Здание — это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети и системы инженерно-

технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных<sup>v</sup>. Сооружение — результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов<sup>v</sup>.

Следует отметить, что как таковое понятие «строение» в нормативных документах встречается лишь в Приложении 1 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации<sup>vi</sup>. Строение — отдельно построенное здание, дом, состоящее из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения.

В соответствии с терминологией данной Инструкции, служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся сараи, гаражи (индивидуального пользования), навесы, дворовые погреба и т. п.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. При этом отмечается, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вместе с тем, не совсем ясно, стоит ли относить к термину «самовольная постройка» незаконно возведенные конструкции различного назначения, как например, рекламные щиты, световые опоры, линии электропередач и другие конструкции коммуникаций, объекты транспортной инфраструктуры и т. п.

Таким образом, под термином «объект самовольного строительства» («самовольная постройка») следует понимать здание, 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 и строитель

---

<sup>i</sup> Федеральный закон Российской Федерации «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011 г.) // <http://base.consultant.ru>

<sup>ii</sup> Постановление Правительства Российской Федерации «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» от 13 октября 1997 г. № 1301 // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1997. — № 42. — Ст. 4787; 2009. — № 19. — Ст. 2345.

<sup>iii</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (ред. от 31.12.2014 г.) // <http://base.consultant.ru>

<sup>iv</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 29.12.2014 г.) // <http://base.consultant.ru>

<sup>v</sup> Федеральный закон Российской Федерации «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013 г.) // <http://base.consultant.ru>

<sup>vi</sup> Приказ Минземстроя Российской Федерации «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 августа 1998 г. № 37 (ред. от 04.09.2000 г.) (с изм. и доп., вступившими в силу с 19.05.2008 г.) // <http://base.consultant.ru>