

КУМ ТЫКВА

здесь больше не работает



Антон Иванов

канд. юрид. наук, заведующий кафедрой гражданского и предпринимательского права НИУ «Высшая школа ЭКОНОМИКИ», председатель ВАС РФ в отставке

Мое мнение о самовольных постройках заключается в «сухом» толковании ст. 222 ГК РФ. Все прежние редакции этой нормы исходили из того, что признать постройку самовольной может только суд. Однако уже тогда правоприменительная практика сформировала позицию: должны быть заявлены два требования – о признании постройки самовольной и о ее сносе. Первоначально предполагалось, что признанная

самовольной постройка будет снесена застройщиком добровольно. Поскольку часто добровольный снос не осуществлялся, в суды стали подаваться требования о сносе постройки, ранее признанной самовольной. Так и возникли два требования. Иногда эти требования выдвигались одновременно, иногда раздельно, но оба были обязательны. В противном случае добиться реального сноса нельзя.

Заявляя требование о признании постройки самовольной, истцы тем самым отрицали право собственности на нее. Такое отрицание в соответствии с Конституцией РФ мог совершить лишь суд. Аналогичного подхода придерживается и Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод. Разумеется, дополнительное требование о сносе самовольной постройки, и в особенности его исполнение, на практике вызывало сложности. Потому и был поставлен вопрос о возможности сноса в административном порядке.

Подход, согласно которому признание построек самовольными осуществляется только судом, не изменился и с введением административного порядка их сноса. Ведь он касается именно требования о сносе (второго требования), а не требования о признании постройки самовольной. Иначе в п. 4 ст. 222 ГК РФ речь шла бы о признании постройки самовольной в административном порядке, а не о ее сносе.

Историческое и логическое толкование ст. 222 ГК РФ приводит нас к выводу, что в административном порядке могут быть снесены лишь те строения, которые ранее судом признаны самовольными постройками.

Вот и все.

Административный порядок разрешения гражданско-правовых споров противоречит самой природе гражданского права, может использоваться лишь в исключительных случаях и при любых обстоятельствах расширительному толкованию не подлежит.



Роман Бевзенко

партнер
«Пепеляев Групп»

Главное в праве недвижимости – это право на земельный участок, все остальное – тлен

Суммируем основные мысли о самовольном (по публично-правовым основаниям) строительстве.

1 Если строишь на своей земле (собственной либо предоставленной для целей строительства), то ты полный господин над тем, что построил. Здание – продолжение твоей собственности на землю (либо строительной аренды). Снести даже самовольно построенное простой силой нельзя, даже администрации.

2 Если строишь на чужой частной земле (не имея права строительной аренды), то судьба здания в руках собственника земли. Если при этом ты нарушил публичное право, собственник участка может требовать сноса. Это должен быть суд, потому что споры частных лиц решаются в судах.

3 Если же ты строишь на публичной земле (без оформления строительной аренды, как было со снесенными Москвой объектами), то судьбу здания определяет администрация. Власть имеет публичные правомочия (которых нет у собственников участков в первых двух случаях, т. к. те являются частными лицами) и может квалифицировать строение как самовольное и принять решение о сносе. При этом неважно, зарегистрировал ли самовольный застройщик право на самовольный объект. В данной ситуации право сноса – это не частно-правовой спор, поэтому администрация в некоторых случаях (угроза жизни и здоровью, нахождение постройки на землях общего пользования) может сносить здания и без судебного решения.

Если ты не согласен с тем, что строение самовольное, можешь пойти в суд и оспорить решение администрации. Право на судебную защиту гарантировано Конституцией РФ, и никакая административная процедура не может заменить собой судебное разбирательство. По такого рода делам действие оспариваемого акта должно автоматически приостанавливаться, а администрация – лишаться права сноса.

Получается, что спор о самовольности сноса зданий, возведенных как на своей, так и на чужой частной и публичной земле, в итоге будет судебным. Разница лишь в том, что в первых двух случаях нападающим является тот, кто желает сноса. А в последнем – тот, кто не желает сноса.

Самовольные застройщики, возведшие на публичных землях палатки, которые впоследствии «превратились» в капитальные строения, понимая всю бесперспективность своего положения, просто не будут оспаривать акты администрации о сносе построек. В этой ситуации необходимость судебной процедуры для сноса очевидна.

«Ночи длинных ковшей» не было бы, если бы у нас была нормальная система вещных прав (например, право застройки) и здание рассматривалось как составная часть права застройки, а не как самостоятельный объект. Не было бы горьких ожиданий: «Я зарегистрировал право на здание, но прав на землю у меня нет». У всех владельцев снесенных в столице ларьков если и была какая-то аренда, то для размещения временных сооружений, да и ту московские власти уже наверняка в одностороннем порядке прекратили (это к вопросу о том, что нынешняя аренда не является серьезным правовым титулом на землю). А значит, главное в праве недвижимости – это права на земельные участки, все остальное – тлен.

Позволим себе дать оценку действиям московских властей. С нашей точки зрения, это явление глубоко неправовое. Ссылка мэра на то, что русские люди живут по правде, а не по липовым бумажкам, оскорбительна для юристов, ведь для них право = правда + должная процедура. А русские люди должны жить по праву.



Константин Скловский

адвокат, доктор юрид. наук, профессор-исследователь ВШЭ, партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

Мэрия Москвы вне закона

Можно предположить, что суды подойдут к рассмотрению исков о законности сноса самостроя исходя из общепринятого понятия ответственности за причинение вреда. В таком случае истцам придется обосновать четыре обстоятельства:

- наступление вреда;
- противоправность поведения причинителей вреда;
- причинную связь между двумя первыми элементами;

- вину причинителя вреда.

Вина причинителя вреда презюмируется (ст. 1064 ГК РФ). В случае со сносом трудности в доказывании, скорее всего, будут связаны с обоснованием противоправности действий московских властей.

Сомнительно мнение, что п. 4 ст. 222 ГК РФ ввел новые признаки самовольной постройки. В нем сказано лишь о том, что может быть принято решение о сносе самовольной постройки, расположенной на определенном земельном участке. Следова-