



Сергей Кузнецов

Самострой

Сергей Кузнецов

Самострой

«Автор»

2026

Кузнецов С. А.

Самострой / С. А. Кузнецов — «Автор», 2026

В книге дается понятие самовольной постройки, ее признаки, правовой статус. Приведены случаи признания самовольной постройки в административном порядке, а также в судебном порядке. Обобщена некоторая судебная практика, приведены случаи самовольной реконструкции, а также возможности сноса самовольной постройки и многое другое.

© Кузнецов С. А., 2026

© Автор, 2026

Сергей Кузнецов Самострой

На данный момент имущественные отношения между людьми регулируются законодательством РФ достаточно подробно, в т. ч. имущественные отношения, связанные со строительством недвижимости. «Право собственности - категория гражданско-правовая и экономическая и правила установления права собственности на отдельные объекты, а также его особенности исследуются в первую очередь в теории гражданского права, а затем и иных правовых отраслей».

Первоначально, нужно детерминировать понятия.

Самовольная постройка — это здание, сооружение или другое строение, которое соответствует определённым критериям, установленным статьёй 222 Гражданского кодекса РФ.

Наличие хотя бы одного из следующих признаков свидетельствует о том, что постройка является самовольной:

Возведение на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке. Например, если участок не был отведён для строительства в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами.

Возведение на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта на дату начала возведения и на дату выявления постройки. Например, строительство многоквартирного дома на участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства.

Возведение без получения необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о их получении установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки. Например, отсутствие разрешения на строительство.

Возведение с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату её выявления. Например, нарушение предельных параметров разрешённого строительства (высота, этажность, отступы), отклонение от утверждённого проекта.

Дополнительные признаки, которые могут указывать на самовольную постройку:

информация об объекте содержится в реестре самовольных объектов (например, в разделе «Незаконное строительство» в ИС «Открытое правительство»), при этом возведение объекта продолжается;

объект возводится в зоне с особыми условиями использования территории (ЗООИТ), в зоне затопления или подтопления без необходимой документации по инженерной защите;

объект возводится на территории общего пользования либо увеличение его параметров занимает территорию общего пользования поселения;

отсутствует строительный паспорт или информационный щит объекта строительства.

Важно:

Органы государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки.

Изменение требований к строительству после начала правомерного строительства или реконструкции объекта (например, установление границ территорий общего пользования) не является основанием для признания такой постройки самовольной.

Не является самовольной постройкой постройка, возведённая с нарушением установленных ограничений использования земельного участка, если собственник не знал и не мог знать о действии этих ограничений.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями на основании решения суда или органа местного самоуправления. Лицо,

осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности и не вправе распоряжаться ею.

Как известно, жилищные отношения регулируются нормами гражданского, жилищного, административного законодательства. Такое нормативное регулирование будет эффективным лишь при достижении баланса публично-правового и частноправового регулирования.

Российское законодательство определяет условия и порядок строительства таких объектов. Однако, несмотря на наличие важной правовой базы для контроля этого процесса, часто обнаруживается, что порядок, установленный законами и постановлениями, нарушается. Следовательно, появляется объект, не входящий в гражданский оборот. Те или иные строения, объекты застройки, которые возведены не в соответствии с нормами действующего земельного или градостроительного законодательства предписаниями Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), в частности, ст. 222, признаются самовольными строениями и не подлежат легитимному гражданско-правовому режиму.

Правовая структура, такая как самовольная постройка, является предметом обсуждения среди многих исследователей, и особое место в дискуссии занимают вопросы, связанные с сущностью и содержанием данной правовой системы отношений.

Обратим внимание, что в августе 2018 г. произошло реформирование положений, регулирующих отношения в сфере незаконного строительства. Реформирование коснулось правового режима объекта самовольного строительства, возможности приведения его в соответствие требованиям законодательства и приобретения права собственности на него.

Ввиду изменений в правовом регулировании вопросов о самовольном строительстве были выявлены определённые пробелы, что, в свою очередь, порождает неопределённость судебной практики.

Количество дел, связанных с самовольным строительством, растёт из года в год.

Государство, в свою очередь, в последнее время принимает активные меры, направленные на снос самовольных построек, так как сохранение таких построек может привести к негативным последствиям: такие постройки могут угрожать жизни и здоровью людей, провоцировать различные конфликты, нарушать экономическое развитие.

Правовые проблемы легитимации самовольных построек

В соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё права собственности. Следовательно, в данной ситуации лицо не вправе распоряжаться постройкой: продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

При создании новой редакции ст. 222 ГК РФ законодатель исходил из того, что была потребность устранить противоречие между пп. 1 и 2 данной статьи, так исходя из положений закона, самовольная постройка не является объектом гражданских прав и не является недвижимой вещью.

Данная потребность была устранена посредством создания Федерального закона № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"».

Совершенно очевидно, что на изменение практики правоприменения также оказывает влияние отсутствие разработанной должным образом на уровне теории и окончательно разрешённой проблемы правовой природы самовольной постройки.

В совместном Постановлении Верховного Суда РФ и ВАС РФ № 10/22 предлагается самовольную постройку, по сути, рассматривать как недвижимую вещь. Однако нельзя забывать, что институт самовольного строительства обладает двойственной природой.

Определение юридической природы и тенденций исполнения предпринимательских обязательств является в настоящее время наиболее дискуссионным и принципиальным вопросом,

имеющим значение для правоприменительной договорной деятельности, особенно применительно к предпринимательским обязательствам.

С одной стороны, речь идёт об основании возникновения права собственности, с другой - о санкции за осуществление строительства с нарушением закона

Положения ст 222 ГК РФ включают несколько отношений:

1) публично-правовые отношения, связанные со строительством в нарушение норм действующего законодательства;

2) частноправовой деликт, например, незаконное использование земельного участка;

3) отношения, связанные с легитимацией объекта, признанием права собственности

Стоит сказать, что выбор правообладателем метода защиты прав, а также особенности такого метода происходят при нехватке достаточных аргументов для признания самовольной постройки в качестве недвижимой вещи.

Защита прав собственности на международном и региональном уровнях тесно связана с мировым технологическим и культурным развитием в целом, созданием, распространением и использованием существующих и новых проприетарных технологий.

Это не устраняет также вопроса применения градостроительного законодательства и выполнения одного из условий легализации самовольной застройки, ведь сегодня не всем строящимся объектам нужно получать разрешение на строительство.

Например, для строительства вспомогательных и иных объектов, предусмотренных законодательством о земле, разрешение на строительство не требуется. Отметим, что это обсуждение следует считать преждевременным, поскольку правовая природа самовольного строительства ещё не определена.

Во-первых, следует задать вопрос не о том, считаются ли самовольные постройки движимыми или недвижимыми вещами, а о том, можно ли в целом определить несанкционированную постройку вещь или объектом гражданских прав.

Правильное решение, найденное по этому вопросу в будущем, позволит нам обсуждать содержание действий лиц, возводящих самовольное строительство.

Таким образом, можно определить условия легализации построек и способы защиты прав землевладельцев, на участках которых существует уже возведённые самовольные постройки.

Обратим внимание на то, что возможна квалификация самовольной постройки как самостоятельного объекта права - вещи - в силу её легитимации.

Во-первых, гражданское законодательство в судебном порядке предусматривает право признания права собственности на самовольную постройку, установления правового режима недвижимости.

Возникают вещно-правовые правоотношения.

Во-вторых, самовольная постройка входит в сферу законного интереса обеспечения легализации объекта заинтересованным лицом, вовлечения объекта в имущественно-хозяйственную деятельность

Однако следует учитывать, что самовольная постройка становится объектом права и вовлекается в гражданско-правовые отношения только после её легитимации, признания права собственности на неё. Обратим внимание, что гражданское законодательство обязывает осуществить регистрацию прав на объект недвижимости, и пока это не будет сделано, нет оснований говорить о законном праве, правомочиях собственника. Пока этого не произойдёт, можно говорить лишь об обязательственных правоотношениях.

Причём может возникнуть обязанность правонарушителя снести самовольно возведённое строение.

Дуалистический подход объясняется тем, что ст. 222 ГК РФ включает обязательные предписания, направленные на обеспечение и защиту интересов собственника земельного участка,

на котором производится застройка, а с другой стороны, прав лица, которое осуществило незаконное (самовольное) строительство объекта, в отношении которого в будущем предполагается легитимация права в Росреестре.

С позиции первого произошло правонарушение, и самовольная постройка не является вещью, но с позиции второго речь может идти о возникновении права собственности, а значит, самовольная постройка должна признаваться объектом такого права, т. е. самостоятельной вещью. Не следует забывать, что до момента легитимации права самовольная постройка квалифицируется как основание нарушения гражданских прав и возможность привлечения лица к ответственности

Однако невозможно говорить о самом правонарушении, не ответив на вопрос, как самовольное строительство приводит к данному правонарушению. Это означает, что в принципе невозможно изучить механизм правонарушения, если самовольные постройки не будут рассматриваться как объект будущего вещного права. Возникает вопрос о том, что представляют собой нелегальные постройки как вещь и могут ли такие постройки рассматриваться как объекты с точки зрения законов.

В ст 222 ГК РФ законодатель признаёт здание самовольной постройкой, но сам момент надления здания признаком вещи может определяться по-разному.

Нельзя отрицать, что в юридической науке обосновывается подход, в рамках которого предложено разделять понятие вещи в юридическом и ином смыслах. В частности, предложено 2 концепции.

В рамках первой, обычно называемой «юридической теорией», может существовать вещное право на что-либо, где до этого момента существует только его отдельная часть, на которую распространяется право собственности.

При отсутствии регистрации нет права собственности, поэтому в отношении самой недвижимости рекомендуется обсуждать только совокупность материалов.

В рамках второй концепции, которую часто называют «физической теорией» из-за её природных свойств, объект строительства следует рассматривать как недвижимость.

Отмечается, что для определения строения как самостоятельной вещи сомнительно устанавливать прямую связь между ним и правом на строение. Наличие прав собственности также можно наблюдать в гражданском праве, когда вещь существует, но права в отношении неё не ясны.

Например, если вещь бесхозная, у неё нет собственника или владелец неизвестен, то это не означает, что сама вещь не является объектом вещного права.

Судебная практика и юридическая литература подтверждают этот вывод.

В правовом аспекте определения самовольности действий, совершаемых лицом при возведении строения, самовольная постройка должна рассматриваться в качестве вещи, правовой режим которой напрямую зависит от:

- абсолютного права для легитимации собственника земли;
- абсолютных прав иных заинтересованных лиц, кто реализует правомочие использования объекта самовольного строительства.

О необходимости взаимодействия государства и бизнеса речь идёт давно. Определено, что государственная собственность является объектом гражданских, публичных и иных правоотношений, а также, несмотря на её особый правовой режим, объектом гражданских прав

Имеющиеся трактовки в отношении сущности самовольной постройки характеризуют дуалистическую концепцию.

С одной стороны, самовольная постройка квалифицируется как административное и гражданско-правовое правонарушение, с другой - как способ легитимации права, т. е. признания права собственности.

После легитимации права, самовольная постройка приобретает статус недвижимого имущества и на неё распространяет своё действие специальный правовой режим недвижимости.

Формулировка ст 222 ГК РФ не позволяет ответить однозначно, на какие объекты распространяется её действие, в частности, вызывают вопросы объекты незавершённого строительства, объекты, подвергшиеся реконструкции (пристройки, надстройки и т п), а также дороги, бетонные и асфальтовые замощения и т. п.

Отнесение и неотнесение объектов незавершённого строительства к числу самовольных построек вызывают бурные дискуссии и, по сути, сводятся к определению момента, с которого объект можно считать самовольной постройкой или объектом недвижимости.

С одной точки зрения, самовольная постройка, в силу ст 222 ГК РФ является «возведённой или созданной», и, таким образом, невозможно признать объект незавершённого строительства возводимым самовольно, поскольку он находится в процессе строительства.

Приверженцы такого подхода исходят из того, что нарушения, существующие на момент начала строительства могут быть устранены к моменту завершения.

Конечно, с этим нельзя не согласиться, но поскольку строительство весьма длительный процесс, и существует вероятность того, что объект может так и остаться незавершённым строительством в силу разных факторов на неопределённый срок, а нарушения, совершаемые при самовольном строительстве, могут создавать угрозу жизни и здоровью людей, оказывать серьёзное негативное воздействие на окружающую среду и т д , считаю такой подход нецелесообразным, а, возможно, и недопустимым как подвергающий опасности ценности граждан и общества в целом

Другой подход говорит о том, что объект незавершённого строительства может возводиться как на законном основании, так и в режиме самовольной постройки, т. е. такой объект при наличии признаков самовольной постройки является ею на любом этапе создания. В качестве самовольной постройки квалифицируется объект незавершённого строительства, для возведения которого не были получены соответствующие разрешительные документы государственных органов, и не пройден этап согласования строительства.

Такой подход представляется более правильным, однако, как отмечал ВС РФ, отсутствие разрешения на строительство не служит основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку, из чего можно сделать вывод, что и завершённость строительства не зависит от получения необходимых разрешений.

Стоит также отметить отсутствие единого мнения относительно момента приобретения объектами строительства статуса объектов незавершённого строительства и самовольной постройки . В доктрине существует позиция, согласно которой таким объектом можно рассматривать уже котлован, иная позиция гласит, что объект незавершённого строительства возникает с момента создания фундамента. Обратим внимание, что именно такая позиция также была выработана и судебной практикой Однако возводимый объект является нестабильным и постоянно меняет свои характеристики, результат строительства непредсказуем, что не позволяет установить его наличие и таким образом затрудняет применение положений существующего законодательства РФ

Относительно создания нового объекта в результате реконструкции в научной среде имеются различные точки зрения С одной стороны, высказывается мнение о неизбежном прекращении прежнего объекта и возникновении нового при осуществлении реконструкции, даже если изменение характеристик было незначительно С другой, авторы связывают допустимость применения ст 222 ГК РФ к реконструируемым объектам с обязанностью получения разрешительных документов для проведения таких работ.

Согласно другой позиции, самовольной постройкой является объект реконструкции только в том случае, когда в результате выполнения строительных работ прежний объект был уничтожен, и на его месте возник новый без получения на то необходимых разрешений В

качестве характеризующего признака нового объекта, созданного в результате реконструкции, отмечают отсутствие технической возможности приведения объекта в первоначальное состояние.

В ходе реформы законодательства, регулирующего предпринимательские и коммерческие отношения, появились правила о нескольких новых специальных договорных предпринимательских конструкциях. В правоприменительной деятельности очевидны отдельные результаты реформы обязательственного права, направленные на применение специальных договоров. Данные договорные конструкции позволяют определять типовые условия, включаемые в содержание договоров, устанавливать общие правила договорного сотрудничества сторон в будущем. Существуют сложности при квалификации ряда имущественных и организационных договоров, определении их правовой природы.

Предметом дискуссий также является вопрос отнесения самовольно реконструированного объекта к самовольной постройке полностью или лишь в той части, которой коснулись изменения, т. е. , возведя дополнительный этаж или увеличив площадь путём приращения пристройки, самовольной постройкой следует считать весь объект или только возведённые этаж и пристройку? Некоторые исследователи придерживаются мнения, что самовольной постройкой следует считать всё подвергшееся реконструкции строение. Другие обращают внимание на направленность воли собственника к выделению помещения из состава здания или к постройке в целом.

На объекты незавершённого строительства распространяются правила ст. 222 ГК РФ с момента создания фундамента.

Однако ввиду того, что характеристики такого объекта находятся в динамике, следует предусмотреть в законе в качестве меры по обеспечению иска запрет на производство строительных работ.

Для признания объекта, подвергшегося реконструкции, самовольной постройкой необходимо выяснить, имеются ли признаки реконструкции, а также требуется ли для её проведения получение разрешения, т. к. любое, даже незначительное, изменение характеристик, если на их совершение требовалось разрешение на строительство, влечёт создание нового объекта. Для решения судьбы также необходимо учитывать не только наличие оснований признания постройки самовольной, но и техническую возможность приведения объекта в прежнее состояние.

Определим существенные особенности самовольной постройки:

- 1) земельный участок, на котором производится строительство, не легитимирован - нет разрешённого использования земли;
- 2) не получено соответствующее разрешение на строительство;
- 3) застройка выполнена не в соответствии с нормами градостроительного и иного законодательства.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нём данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозы жизни и здоровью граждан.

В книге определено, что строительство на земельном участке вытекает из прав на данный объект недвижимости, вместе с тем гражданско-правовые отношения, связанные со стро-

ительством, имеют публично-правовой окрас, так возведение построек контролируется со стороны государственных органов

Следует прийти к выводу, что процесс узаконивания, легитимации объектов, возведённых с нарушением действующего законодательства, идёт по пути ужесточения требований для признания права на самовольную постройку, включения её в гражданский оборот. Однако под давлением общественности государство идёт на смягчение норм, возможность легитимации права на самовольно возведённые объекты. Полагаем, что целью частноправового регулирования отношений по легитимации права на самовольные постройки является обеспечение баланса между частными и публичными интересами, защиты основных прав и частных интересов собственников, общества и государства

Доказано, что, прежде всего, недостатком самовольного строительства является то, что оно нарушает градостроительное планирование, строительные нормы и правила в процессе строительной деятельности, создавая угрозу безопасности граждан. Кроме того, незаконное поведение при несанкционированном строительстве проявляется как отступление от обязательных правил и административных процедур для управленческих отношений строительного департамента, а существование этих правил и административных процедур зависит от очевидных общественных интересов в данной области. Таким образом, строительство самовольных построек нарушает общественные интересы и ставит под угрозу права и законные интересы неопределённых лиц.

Судебное толкование самостроев

Самовольное строительство - это сложное социально-правовое явление, особенность которого заключается в противостоянии частных и общественных интересов.

Правовое регулирование института самовольной постройки осуществляется посредством закрепления в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ) соответствующей нормы - ст. 222, определяющей условия признания постройки самовольной, правовые последствия такого признания, основания признания права собственности на данный объект и многое другое.

Разъяснения по вопросам применения данной нормы ранее были изложены в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», а также в некоторых Обзорах судебной практики ВС РФ.

Объективная потребность в принятии нового акта судебного толкования, посвященного вопросам самовольной постройки, возникла давно. Это связано со сложностью рассматриваемого института, а также с большим количеством судебных споров по названной категории дел.

Согласно данным судебной статистики в суды общей юрисдикции в 2022 году поступило 15 741 дело, связанное с самовольной постройкой, а в 2023 году - 15 803 дела.

Более того за прошедшее десятилетие в действующее законодательство было внесено значительное количество изменений, требующих соответствующих разъяснений.

В связи с этим Пленум Верховного суда Российской Федерации в постановлении от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее - Постановление № 44) обобщил ранее сформулированные правовые позиции, а также сформировал новые по ряду вопросов, касающихся самовольного строительства.

Проанализировав содержание Постановления № 44, можно выделить следующие аспекты.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.