

**Адаменко Алла Петровна**, доцент, к.ю.н., Российский государственный университет правосудия имени В. М. Лебедева (РГУП им. В. М. Лебедева),  
РФ, г. Москва

**Хацко Даниил Сергеевич**

Магистрант, Российский государственный университет правосудия  
имени В. М. Лебедева (РГУП им. В. М. Лебедева), РФ, г. Москва

## **ВВЕДЕНИЕ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ В ГРАЖДАНСКИЙ ОБОРОТ**

В статье рассматривается институт введения самовольной постройки в гражданский оборот в российском праве. Анализируется два основных способа легализации объектов самовольного строительства: судебный порядок (признание права собственности) и административный (в том числе в рамках «дачной амнистии» для отдельных категорий объектов).

Анализируется судебная практика, демонстрирующая либерализацию подходов к легализации самовольных построек, с акцентом на то, что отсутствие разрешительной документации само по себе не является безусловным основанием для отказа в признании права собственности.

Методологическая основа научной работы включает в себя общенаучные методы, такие как анализ, синтез, индукция, дедукция, обобщение, описание и др. Кроме того, использованы специальные методы исследования, включая системный подход, формально-юридический, сравнительно-правовой методы и т.д.

Избранная тема позволила рассмотреть условия легализации самовольной постройки, которые выступают юридическими предпосылками для её введения в гражданский оборот. К числу таких условий относятся: наличие у застройщика прав на земельный участок, допускающих строительство данного объекта; соответствие постройки установленным градостроительным и строительным параметрам (этажность, отступы от границ, целевое назначение); отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан; а

также отсутствие нарушения прав и законных интересов третьих лиц, включая соседей и муниципальные образования.

#### ANNOTATION

The article examines the institution of introducing unauthorized buildings into civil circulation in Russian law. It analyzes two main methods of legalizing unauthorized buildings: judicial procedure (recognition of ownership rights) and administrative procedure (including the "dacha amnesty" for certain categories of buildings).

The article analyzes court practice that demonstrates the liberalization of approaches to the legalization of unauthorized buildings, emphasizing that the absence of permits is not an absolute reason for denying ownership rights.

The methodological basis of the scientific work includes general scientific methods, such as analysis, synthesis, induction, deduction, generalization, description, etc. In addition, special research methods were used, including a systematic approach, formal legal methods, comparative legal methods, etc.

The chosen topic allowed us to consider the conditions for the legalization of unauthorized construction, which are the legal prerequisites.

Ключевые слова: Самовольная постройка, легализация самовольной постройки, введение в гражданский оборот, признание права собственности, снос самовольной постройки, дачная амнистия, разрешение на строительство, градостроительные и строительные нормы, земельный участок, первоначальные способы приобретения права собственности.

Keywords: Unauthorized construction, legalization of unauthorized construction, introduction into civil circulation, recognition of ownership rights, demolition of unauthorized construction, dacha amnesty, construction permit, urban planning and construction regulations, land plot, initial methods of acquiring ownership rights.

Самовольная постройка может быть введена в гражданский оборот только в случае признания на нее право собственности и включение записи о ней в

ЕГРН. П. 3 ст. 222 ГК РФ говорит, что 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 [1]. Из самой статьи видно, что право собственности признается двумя способами – в судебном порядке и в ином установленном законе способом. Следует разобраться с двумя случаями. Начать стоит в каких иных случаях в установленном законом порядке возможно признавать права собственности на самовольную постройку, поскольку это неоднозначный способ и не имеет однозначного решения. Сам иной порядок был внесен в ст. 222 ГК РФ Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (далее – Закон о дачной амнистии) [2]. Иной порядок состоит в следующем, что до 01.03.2021 г. допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) гос. регистрации на жилой или садовый дом на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, это указано в ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.01.2026) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026) (Далее – Закона о регистрации недвижимости» [3]. Кроме того, с 2021 г., на основании ч. 13 ст. 70 Закона о регистрации недвижимости, Росреестр осуществляет проверку соответствия:

- 1) Ограничения, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий;

- 2) Предельные параметры соответствующих объектов недвижимости, установленных федеральным законом и правила землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальными отступами от границ земельного участка.

Спорным, по моему мнению, видится утверждение, что подобный способ регистрации является признание права собственности на самовольную постройку, поскольку в данном случае не ставится вопрос о том, что регистрирующийся объект является самовольной постройкой. Кроме того, Росреестр не проверяет все признаки самовольной постройки, а только их часть, указанные в Законе о регистрации недвижимости, что исключается при судебном разбирательстве.

Теперь следует разобраться с признанием права собственности на самовольную постройку в судебном порядке, поскольку таким образом в большинстве случаев самовольная постройка включается в гражданский оборот.

Общие условия признания права сформулированы в ст. 222 ГК РФ, поскольку без проверки этих обстоятельств права на самовольную постройку признать нельзя.

Первое условие, это вещное право на земельный участок. Речь идет о праве собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании, как указано в п. 3 ст. 222 ГК РФ. Наиболее интересным в первую очередь является вопрос о праве аренды. Долгое время об этом велась дискуссия. Ст. 222 ГК РФ не закрепляет право аренды как право требования признания права собственности на спорный объект, с другой стороны положения ЗК РФ, а именно ст. 20 и 30 ЗК РФ [4], позволяют предоставлять землю под строительство объектов недвижимости. Однозначной позиции не было как в доктрине, так в судебной практике. Этот ответ дан в ПП ВС РФ № 44, где в п. 41 сказано, что арендатор земельного участка, в том числе находящегося в публичной собственности, вправе обращаться с иском о признании права собственности на самовольную постройку, если земельный участок предоставлялся для строительства соответствующего объекта [5]. При этом указано, что арендатор может обратиться с иском в суд о признании права не во всех случаях, а только при условии, что земельный участок предоставляется для строительства.

Второе условие, у лица имеющее вещное право должно быть правомочие на строительство объекта на таком земельном участке. По моему мнению, в данном случае речь идет об административных требованиях. Сам построенный объект должен соответствовать:

1. разрешенному использованию земельного участка;
2. параметрам, которые установлены правилами застройки данного земельного участка;
3. ограничениям, которые установлены другими нормативно-правовыми актами.

Третье условие, что на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям. Может показаться, что оно частично повторяет предыдущее условие в части установленных требований, но соответствие должно существовать именно на день обращения в суд.

Четвертое условие, сохранение постройки не нарушает права третьих лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Все эти условия выведены в ст. 222 ГК РФ. Таким образом, можно констатировать, что признать права собственности на самовольную постройку возможно в том случае, если соблюдены все вышеперечисленные условия.

Следует теперь перейти к рассмотрению иска о признании права на самовольную постройку и какие возникают последствия при вынесении судом соответствующего решения. В п. 40 ПП ВС РФ № 44 говорится, что признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В этой части в п. 45 ПП ВС РФ № 44 сказано, что вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на самовольную постройку является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости и в данном случае правоустанавливающим документом становится решение суда, а не документы, которые подтверждают законность создания данного объекта. Само решение суда является результатом преобразовательного иска, поскольку

в результате него возникает право. Иные же иски предъявляются в защиту существующего права, в данном случае у самовольного застройщика права на самовольную постройку не будет существовать до того момента, пока не будет удовлетворен иск о признании, имеющий преобразовательный характер.

Кроме того, необходимо отличать иск о признании права на самовольную постройку от иска о признании права на недвижимую вещь. Поскольку иски о признании права о которых идет речь в ПП ВС и ВАС 10/22 указывают, что их можно предъявить в том случае, если возникло само право [6]. Как указано в п. 59 данного постановления лицо должно доказать при предъявлении иска о признании, что у него возникло соответствующее право. В п. 2 ст. 222 ГК РФ сказано, что право собственности на самовольную постройку не возникает. Поэтому иск о признании права собственности на самовольную постройку не является обычным иском о признании. Он выступает особым иском, который имеет преобразовательный характер.

Также необходимо отличать данный иск от иска, который требует признавать незаконный отказ в регистрации права. Здесь ключевым будет являться прав ли регистрирующий орган в отказе регистрации права, поскольку если им были допущены ошибки и у объекта нет признака самовольной постройки, то в данном случае необходимо обращаться с иском суд о признании незаконным отказ в регистрации права.

Следует также сказать о лицах, которые могут предъявить данный иск. Данный ответ также дает ПП ВС РФ № 44. В п. 41 сказано, что предъявить иск о признании права на самовольную постройку могут предъявить лица, которые обладают вещным правом на данный объект, а именно арендатор земельного участка, которому тот предоставлен для строительства данного объекта, наследник земельного участка на котором расположена самовольная постройка, несмотря на то, что предметом наследования она быть не может, исходя из ст. 222 ГК РФ, но при этом наследнику предоставляется право подать иск в суд о признании права собственности на самовольную постройку. Также к этой категории лиц относятся приобретатель земельного участка, если при

купле-продажи земельного участка он не знал о том, что на нем находится самовольная постройка, то ему дается возможность его зарегистрировать. К последней категории лиц отнесены супруги, если в период брака была создана самовольная постройка, то каждый из них имеет право подать иск о признании права.

Ответчиками о признании права на самовольную постройку будут всегда выступать органы публичной власти, за исключением случаев, когда строительство осуществлено на чужом земельном участке, который находится в частной собственности, ответчиком выступит самовольный застройщик, помимо самого органа публичной власти, как указано в п. 42 ПП ВС РФ № 44.

И последнее, что следует сказать – это об особенностях признания права на самовольную постройку.

К первой особенности относится признание права на самовольную постройку, построенную на чужом земельном участке. В случае предъявления иска обладателем вещного права на данный земельный участок он вместе с признанием права на самовольную постройку обязан возместить самовольному застройщику расходы на постройку в размере, определённую судом. Здесь действует принцип неосновательного обогащения, что по моему мнению, видится логичным, поскольку в ином случае, лицо получало бы право собственности на самовольную постройку, не неся никаких расходов по ее созданию, что нарушало бы ст. 1102 ГК РФ [7].

Вторая особенность заключается в признании права при отсутствии разрешения. В п. 43 ПП ВС РФ № 44 указано, что признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренного недобросовестного поведения. То есть нельзя признавать права, если со стороны истца будут признаки недобросовестного поведения, в подтверждении этого ВС РФ указывает, что, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона

согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры, при установлении факта недобросовестного поведения застройщика, создавшего самовольную постройку (например, в случае, если такое лицо обращалось за выдачей разрешения на строительство лишь для вида, действуя в обход закона), суд вправе отказать в признании права собственности на самовольную постройку (ст. 10 ГК РФ).

Таким образом, законодатель указывает два способа признания права собственности на самовольную постройку: в силу решения суда и в ином установленном законом порядке. В ст. 222 ГК РФ указан круг лиц, которые могут обратиться с иском о признании права. При этом «иного установленного законом порядка» признания права на самовольную постройку в законодательстве фактически не существует, поскольку упрощённая регистрация вообще не ставит вопрос о том, что данный объект является самовольной постройкой, что было сказано. Кроме того, ключевым вопросом будет являться также факт доказывания того, что данный объект недвижимости был возведен до 1995 года, т. е. до момента введения гос. регистрации недвижимости в России, что исключает предъявления требования о сносе самовольной постройки. Сложность может возникнуть в том случае, если не будут совпадать момент создания и дата регистрации права собственности на этот объект.

#### **Список литературы:**

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.03.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // Российская газета от 8 декабря 1994 г. N 238-239;
2. Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // Российская газета от 07.07.2006 г. N 146;

3. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.01.2026) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026) // Российская газета от 07.07.2006 г. N 146;
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026) // Российская газета от 30 октября 2001 г. N 211-212;
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 N 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» // Российская газета от 22.12.2023 № 291;
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета от 21.05.2010 № 109;
7. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025, с изм. от 16.12.2025) // Российская газета от 6, 7, 8 февраля 1996 г. N 23, 24, 25.