
ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО И АРБИТРАЖНОГО ПРОЦЕССА

PROBLEMS OF CIVIL AND ARBITRATION PROCEDURE

Научная статья

УДК/UDC 347.23

DOI: 10.21779/2224-0241-2022-41-1-95-103

Виды объектов иска по делам о признании постройки самовольной

А.В. Ахмедов

Дагестанский государственный университет, Махачкала, Российская Федерация, *civilprocess71@mail.ru*

Вопрос о видах объектов самовольного строительства имеет большое значение для арбитражного процесса. Основной целью проведенного исследования является правильное определение объекта иска по делам о признании постройки самовольной, что является залогом вынесения законного и обоснованного судебного решения. Для достижения указанной цели изучены взгляды ученых относительно состава объектов недвижимости, которые могут быть признаны самовольными постройками. Проанализировано действующее законодательство, правовые позиции Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда, высказанные им до его ликвидации, и практика арбитражных судов РФ. Результатом исследования является раскрытие понятия постройки, что имеет большое значение для определения объекта иска. Признание постройки недвижимостью позволило классифицировать объекты недвижимости на традиционные и нетрадиционные. К традиционным объектам, которые при определенных условиях могут быть признаны самовольными постройками, относятся здания, сооружения, другие строения, в том числе объекты незавершенного строительства; к нетрадиционным – объекты недвижимости, которые появились как результат развития отдельных отраслей экономики, в частности, линейные объекты, многоквартирные жилые дома, искусственные земельные участки, машиноместа и т.д. Так как все объекты, в отношении которых могут быть заявлены иски о самовольности постройки, относятся к недвижимому имуществу, высказано предложение о внесении изменений в ст. 130 ГК РФ, дополнив перечень объектов недвижимости теми видами, которые содержатся в части 7 ст. 1 Закона о регистрации 2015 г.

Ключевые слова: самовольная постройка, здания, сооружения, незавершенное строительство, реконструкция, искусственный земельный участок, объект иска

Для цитирования: Ахмедов А.В. Виды объектов иска по делам о признании постройки самовольной // Юридический вестник ДГУ. 2022. Т. 41, № 1. С. 95–103. DOI: 10.21779/2224-0241-2022-41-1-95-103

Original article

Types of objects of the claim in cases of recognition of unauthorized construction

Alyamdar V. Akhmedov

DagestanStateUniversity, Makhachkala, Russian Federation, *civilprocess71@mail.ru*

Abstract. The question of the types of objects of unauthorized construction is of great importance for the arbitration process. The main purpose of the study is to correctly determine the object of the claim in cases of recognizing the building as unauthorized, which is the guarantee of a legal and well-grounded court decision. To achieve this goal, the views of scientists regarding the composition of real estate objects, which can be recognized as unauthorized buildings, have been studied. The current legislation, the legal positions of the Supreme Court of the Russian Federation and the Supreme Arbitration Court, expressed by it before its liquidation, and the practice of arbitration courts of the Russian Federation are analyzed. Research results: the concept of a building is disclosed, which is important for determining the object of the claim. Recognition of construction as real estate allowed real estate to be classified into traditional and non-traditional. Traditional objects that, under certain conditions, can be recognized as unauthorized constructions include buildings, structures, other structures, including objects of unfinished construction, non-traditional real estate objects that appeared as a result of the development of certain sectors of the economy, in particular linear objects, apartment buildings, artificial land plots, parking spaces, etc. Since all objects in respect of which claims for unauthorized construction can be filed relate to real

estate, a proposal was made to amend Article 130 of the Civil Code of the Russian Federation, adding to the list of real estate objects, those types that are contained in part 7 of Art. 1 of the Registration Law 2015.

Key words: unauthorized construction, buildings, structures, construction in progress, reconstruction, artificial land plot, object of claim.

For citation: Akhmedov A. V. Types of objects of the claim in cases of recognition of unauthorized construction. *Yuridicheskii vestnik DGU = Law Herald of DSU*, 2022, vol. 41, no. 1, pp. 95–103. DOI: 10.21779/2224-0241-2022-41-1-95-103 (In Russ.).

Вопрос о видах объектов самовольного строительства имеет как теоретическое, так и практическое значение. Для целей применения ст. 222 ГК РФ необходимо определить понятие постройки, к какой категории вещей относится постройка, и какие результаты строительной деятельности охватываются понятием «самовольная постройка».

Термин «постройка» в отношении самовольного строения законодатель впервые ввел в ст. 109 ГК РСФСР 1964 года, оно сохранено и в ГК РФ 1994 года, вместе с тем законодательство не содержит понятия постройки. Необходимость в определении понятия постройки и входящих в нее элементов* связана с тем, что это недвижимое имущество, на возведение которого в соответствии с Градостроительным кодексом РФ требуется получение разрешительной документации, без которой указанные объекты могут быть признаны самовольной постройкой.

С.И. Ожегов и Н.Ю. Шведова толкуют слово «постройка» как «то, что построено» [1, с. 644], здание, сооружение. Вместе с тем, статья 130 ГК РФ, посвященная недвижимости, не называет постройку в качестве одного из объектов недвижимости. Это вызывает определенные дискуссии среди ученых и неоднозначную реакцию судебной практики.

По мнению В.В. Чубарова, постройки – это те объекты недвижимости, которые искусственно созданы на земельном участке и представляют собой результат строительной деятельности [2, с. 486]. Исследуя понятие «строительная деятельность» и его соотношение с «постройкой», В.В. Селиванов приходит к выводу о том, что «..., исходя из смыслового значения термина «постройка», таковой следует признавать лишь законченный результат строительной деятельности. Однако, учитывая, что «строительство» означает сам процесс возведения и создания зданий и иных сооружений, результат строительной деятельности в виде постройки может быть как окончанный, так и незавершенный [3]. Поэтому, на наш взгляд, понятие постройки, данное В.В. Чубаровым, предполагает отнесение к компетенции арбитражного суда рассмотрение вопроса относительно самовольности не только завершенной постройки, но и незавершенной. Такой позиции придерживаются и высшие судебные инстанции (далее – постановление 10/22

от 2010 года)** . В части 1 ст. 222 ГК РФ под постройкой понимается здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке.

Гражданское законодательство не дает понятия здания и сооружения, несмотря на то, что указанные объекты являются предметом гражданского договора. Из формулировки ч. 1 ст. 222 ГК РФ следует, что строение – это родовое понятие, а здание и сооружения – видовое, хотя на практике они используются как синонимы.

В юридической литературе нет единства относительно необходимости определения понятий здания и сооружения. Одни авторы считают нецелесообразным отделение зданий от сооружений. По их мнению, и те, и другие следует определять через категорию недвижимости [4, с. 75]. Если со зданием все понятно: это – недвижимость, тесно связанная с землей, то сооружение не всегда может быть недвижимым имуществом, но, несмотря на это судебная практика нормы о самовольной постройке распространяет и на такие объекты. Так, в практике арбитражных судов встречаются иски о признании газопровода или опоры линии электропередачи самовольной постройкой***, хотя действующее законодательство не относит их к категории недвижимых вещей. Другие ученые видят необходимость в отделении понятий «здания» и «сооружения» и их раздельном правовом регулировании [5, с. 16; 6, с. 70].

Ученые формулируют различные определения понятий исследуемых категорий. По мнению В.Н. Литовкина, здания и сооружения «отличаются неподвижностью, фундаментальной привязкой к конкретному земельному участку, на котором они возведены, конструктивно рассчитаны на длитель-

** О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 г., п. 30. URL: <https://rg.ru/2010/05/21/pravodok.html> (дата обращения: 20.07.2021).

*** Решение Арбитражного суда Тюменской области от 04 октября 2018 года по делу № А70-10920/2018. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/DbOJOplmEgQ/> (дата обращения: 20.07.2021), Постановление Первого апелляционного суда от 6 февраля 2020 г. по делу № А79-7121/2019. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/RDSjaXd0bzYO/> (дата обращения: 20.07.2021).

* Здание, строение, сооружение.

ный срок эксплуатации...» [7, с. 219]. Ряд ученых признаками здания (сооружения) считают искусственно возведённый на земельном участке или под ним (под землёй) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, использование его по целевому назначению и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба его назначению [8; 9, с. 17]. Приведенные определения дают только характеристику зданий и сооружений, но в них отсутствуют признаки, по которым можно разграничивать здания и сооружения.

Признаки, характерные для зданий и сооружений, даны в «Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений»* (далее – Технический регламент). В статье 2 Технического регламента под зданием понимается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Сооружение – это 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. Вместе с тем, следует согласиться с Е.Л. Наумовым в том, что определения, содержащиеся в Техническом регламенте, являются крайне неудачными, так как заключают в себе множество концептуальных и технических недостатков [10, с. 22].

Проанализировав понятия постройки и обрабатывающих ее элементов, В.В. Селиванову выделил признаки, характерные для постройки, которые, на наш взгляд, позволяют определить объект, относительно которого может быть заявлен иск о признании его самовольной постройкой. «Это здание, строение, сооружение, искусственно созданные на земельном участке; это недвижимая вещь, ибо она воздвигается на земле и всегда присутствует признак тесной связи с землей, перемещение которой без несоразмерного ущерба ее назначению невозможно; это определенный результат строительной деятельности, который может выражаться как

в виде конечного результата работы, так и незавершенного строительства; это самостоятельное строение по отношению к уже существующим объектам строительства» [3].

Перечень видов самовольных построек не ограничивается «зданием» «сооружением». Помимо них законодатель к самовольной постройке относит и другие строения. В действующем законодательстве нет определения другого строения, которое может быть признано самовольной постройкой. Анализ ст. 130 ГК РФ и судебной практики позволил нам отнести к другим строениям жилые и нежилые помещения, искусственные земельные участки, машино-места, единые недвижимые комплексы.

Среди объектов, отнесенных к самовольным постройкам, в статье 222 ГК РФ не названы объекты незавершенного строительства, несмотря на то, что законодатель отнес их к объектам недвижимости. Вместе с тем, судебная практика и позиция высших судов едины в вопросе о возможности признания самовольной постройкой объекта незавершенного строительства**. На этой позиции стоят и некоторые ученые. Так, Р.А. Валеев считает, что «объект незавершенного строительства может вводиться как на законных основаниях, так и в режиме самовольной постройки» [11, с. 8].

В юридической литературе нет единства мнений относительно критериев, по которым строящийся объект может быть отнесен к незавершенному строительству. Сторонники регистрационной теории недвижимости считают, что до государственной регистрации объект незавершенного строительства представляет собой движимое имущество, т.е. это – совокупность строительных материалов, в которую вложен труд человека [12, с. 78; 13, с. 278]. В истории развития гражданского законодательства был период, когда объект незавершенного строительства признавался как совокупность строительных материалов. Так, ст. 239.1 ГК РСФСР 1964 года предусматривала договор купли-продажи стройматериалов на случай продажи объекта незавершенного строительства.

Сторонники физической теории недвижимости на основании п. 1 ст. 130 ГК РФ считают, что объект незавершенного строительства из-за прочной связи с землей является объектом недвижимости [14, с. 16].

Анализ теорий недвижимости и действующего законодательства позволил В.А. Алексею выделить признаки, характерные для объекта незавершенного строительства. Наиболее существен-

* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: федер. закон Рос. Федерации от 30 дек. 2009 г. № 384-ФЗ: в ред. от 02.07.2013 № 185-ФЗ. URL: <http://base.garant.ru/12172032/741609f9002bd54a24e5c49cb5af953b/> (дата обращения: 20.07.2021).

** О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 г., п. 30. URL: <https://rg.ru/2010/05/21/pravodok.html> (дата обращения: 20.07.2021).

ными в правоприменительной практике судов по делам о самовольной постройке он называет следующие признаки объекта незавершенного строительства:

- «1) является объектом капитального строительства;
- 2) процесс его строительства не закончен;
- 3) появляется в момент полного завершения работ по сооружению фундамента (для объекта нового строительства) или в момент выполнения работ по изменению строительных конструкций (для реконструируемого объекта)» [18, с. 25].

Он также дает наиболее исчерпывающее понятие объекта незавершенного строительства. «Объект незавершенного строительства — это объект капитального строительства, эксплуатация которого по проектному назначению невозможна в силу незавершенности процесса строительства, моментом возникновения которого является полное завершение работ по сооружению фундамента или аналогичных работ, а в случае реконструкции — выполнение работ по изменению строительных конструкций» [15, с. 28].

Анализ судебной практики свидетельствует о множественности исков, объектом которых являются самовольно реконструированные объекты недвижимости. Долгое время в юридической литературе шли дискуссии о возможности применения к реконструированному объекту статьи 222 ГК РФ. Не было единства в этом вопросе и в судебной практике. Точка в этом вопросе была поставлена ВС И ВАС РФ в 2010 году. В пункте 28 постановления 10/22 от 2010 года Высшие суды разъяснили, что реконструированное строение может при обстоятельствах, указанных в ст. 222 ГК РФ, также оказаться самовольным строением, если в результате самовольной реконструкции создан новый объект*.

Реконструкцию следует отличать от капитального ремонта. Градостроительный кодекс РФ под реконструкцией понимает изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройку, перестройку, расширение объекта капитального строительства, а также замену и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элемен-

тов (п. 14 ст. 1 ГрК РФ). В результате реконструкции создается новый объект недвижимости.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства согласно пункту 14.2 ГрК РФ — это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. В результате капитального ремонта новый объект недвижимости не создается, объект недвижимости сохраняется в его прежнем качестве. Действующее законодательство не дает понятие вновь созданного в результате реконструкции объекта недвижимости. Исследователи проблем недвижимости, возникающей в результате реконструкции объекта капитального строительства, едины в том, что результатом реконструкции, как правило, является создание нового объекта недвижимости. А.В. Иваненко в своем диссертационном исследовании дает понятие нового объекта строительства, под которым понимает «... объекты, возведенные в процессе реконструкции, которая повлекла появление новых площадей здания, сооружения и (или) изменение целевого назначения здания, сооружения» [16, с. 22].

Отсутствие законодательного определения понятия вновь созданного в результате реконструкции объекта недвижимости нарушает единообразие практики арбитражных судов и судов общей юрисдикции по делам о самовольности реконструкции объектов капитального строительства. Если Высший Арбитражный Суд РФ всегда признавал, что «реконструкция не исключает создание нового объекта недвижимого имущества, с иными индивидуально-определенными характеристиками»**, то Верховный Суд РФ по одному из рассмотренных дел высказал иную точку зрения, согласно которой «новые объекты недвижимости при осуществлении реконструкции существующих объектов не создаются»***. Нет единства по этому вопросу и у нижестоящих арбитражных судов и судов общей юрисдикции. Одни суды признают

* О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 г., п. 30. URL: <https://rg.ru/2010/05/21/pravadok.html> (дата обращения: 20.07.2021).

** Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.05.2012 г. № 17395/11. URL: http://arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_7bb7bb15-0964-4166-a22d-1069cbbd7755 (дата обращения: 22.08.2021).

*** Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 28.06.2017 г. № 41-КГ17-13. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-28062017-n-41-kg17-13/> (дата обращения: 24.08.2021).

объекты, созданные в результате реконструкции новыми*, другие – нет**.

Считаем необходимым поддержать точку зрения В.А. Алексеева, который видит необходимость в закреплении исследуемой категории в специализированном законодательстве [17]. На наш взгляд, понятие нового объекта недвижимости, создаваемого в результате реконструкции объекта капитального строительства, можно дать и в ст. 130 ГК РФ, которая посвящена объектам недвижимости. Такая необходимость связана с тем, что по каждому делу, в котором объектом иска о признании постройки самовольной является реконструированный объект, предметом доказывания является создание в результате реконструкции нового объекта недвижимости.

В своем научном исследовании А.В. Иваненко сформулировала основные признаки, характеризующие реконструируемый объект недвижимости как самовольную постройку:

1) создание в результате реконструкции нового объекта строительства на земельном участке, не отведенном для целей создания нового объекта; отсутствие необходимых разрешений; нарушение градостроительных и строительных норм и правил;

2) изменения конструктивных характеристик объекта, влияющие на его безопасность; выходящие за рамки ранее выданного разрешения на строительство; вызвавшие несоответствия первоначальной документации, акту приемки объекта в эксплуатацию и техническому паспорту строения [16, с. 10].

Реконструкция объекта капитального строительства может быть произведена в форме пристройки к зданию, сооружению. Пристройка – это изменение первоначального объекта недвижимости посредством пристройки к нему дополнительных помещений. Такой трактовки пристройки придерживаются и судебные органы. Если при возведении

пристройки нарушены требования, предусмотренные ст. 222 ГК РФ и ГрК РФ, она может быть признана судом самовольной***.

Пристройку следует отличать от перепланировки, переустройства. Перепланировка – это внесение конструктивных изменений в исходный план строения, т.е. перенос границ помещений, демонтаж или возведение стен и перегородок, расширение и удаление проемов во внутренних стенах и т.п.

Переустройство представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. Так как в результате перепланировки или переустройства не возникает новый объект недвижимости, такие действия не относятся к реконструкции и, следовательно, не могут быть признаны самовольными постройками.

В юридической литературе обосновывается тезис о целесообразности дополнения перечня объектов, которые могут быть признаны самовольными постройками, искусственными земельными участками (далее – ИЗУ) [18]. В статье 3 Федерального закон от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ дается понятие искусственно созданных земельных участков: это – сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки донного грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком****. Основным признаком, по которому ИЗУ может быть отнесен к объектам недвижимости, Е.С. Болтанова считает то, что он создается в результате специфической целенаправленной деятельности человека, которая по своему содержанию является строительной, так как имеет место застройка земель [19, с. 24].

Создание ИЗУ идентично созданию объекта капитального строительства. В соответствии с п. 5 ст. 4 ГрК РФ градостроительный кодекс применяет-

* Решение Ленинского районного суда Воронежской области № 2-К133/2020 2-К133/2020~М-К115/2020 М-К115/2020 от 20 апреля 2020 г. по делу № 2-К133/2020. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/adKC2VTrp2Jlx/?regular-txt> (дата обращения: 24.08.2021); Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 22 января 2021 г. по делу № А12-26070/2020. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/SJ1T7XFOyC5X/?page=3&arbitral-judge> (дата обращения: 24.08.2021).

** Решение Орловского районного суда Ростовской области № 2-411/2019 2-726/2019 2-726/2019~М-652/2019 М-652/2019 от 12 декабря 2019 г. по делу № 2-411/2019. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Ufuy0VoPE9YD/?regular-txt> (дата обращения: 24.08.2021); Решение Арбитражного суда Ярославской области от 11 января 2021 г. по делу № А82-10028/2020. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/IcbfJmwe3pQ9/?arbitral-txt> (дата обращения: 24.08.2021).

*** Постановление Арбитражного суда Московского округа от 5 ноября 2020 г. по делу № А40-114715/2018. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/LhIu96yJXcxQ/?arbitral-txt> (дата обращения: 24.08.2021); Решение Арбитражного суда Оренбургской области от 24 ноября 2020 г. По делу № А47-20780/2019. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/tWYA7IA7T9L/> (дата обращения: 24.08.2021); Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 15 августа 2019 г. по делу № А12-1587/2019. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/fb2XDOIHdKUT/?arbitral-txt> (дата обращения: 24.08.2021).

**** Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 19 июля 2011 г., с изм. и доп. от 11 июня 2021 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2011. № 30, ч. I, ст. 4594.

ся к отношениям, связанным с созданием ИЗУ с учетом особенностей, предусмотренных специализированным законодательством об ИЗУ. Как для создания/возведения других рукотворных объектов недвижимости для возведения ИЗУ требуется разрешение на создание участка, проектная документация, документация по планировке территории и разрешения на проведение строительных работ, при отсутствии которых искусственный земельный участок может быть признан, согласно ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой.

В юридической литературе нет единства мнений относительно правового режима ИЗУ. Авторы монографии «Правовое и индивидуальное регулирование природоресурсных отношений» считают, что «искусственный земельный участок хотя и признается сооружением, но, в действительности, не относится к сооружениям как к объектам недвижимости и как к объектам капитального строительства» [20]. Иная точка зрения высказана Н.Н. Мельниковым, который считает, что «до ввода в эксплуатацию искусственный земельный участок представляет собой объект капитального строительства, который, согласно ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации 2004 года, является объектом незавершенного строительства...» [21, с. 102]. Данная точка зрения соответствует действующему законодательству, регулиющему ИЗУ, и судебной практике, которая изобилует примерами, подтверждающими, что ИЗУ является объектом недвижимости*.

В соответствии с п. 1 ст. 133.1 ГК РФ недвижимая вещь может быть представлена в виде единого недвижимого комплекса. Одной из причин введения в ГК РФ категории «единый недвижимый комплекс» является необходимость определения правового режима линейных объектов. Категория «линейный объект» впервые была включена в ЛК РФ**, затем в 2016 году в ст. 1 ГрК РФ был включен п. 10.1, закрепивший открытый перечень объектов, относящихся к линейным***, которые явля-

ются разновидностью объектов капитального строительства.

В судебной практике достаточно часто встречаются дела, по которым объектом иска о признании постройки самовольной является составная часть единого недвижимого комплекса. Анализ судебной практики позволил сделать вывод о том, что самовольной постройкой может быть признан единый недвижимый комплекс в целом, составная часть единого недвижимого комплекса не может быть признана самовольной постройкой. Приведем пример из судебной практики. Арбитражным судом Липецкой области было отказано в удовлетворении требования о демонтаже самовольно реконструированного участка нефтепровода, так как в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и пунктом 1 статьи 133.1 ГК РФ спорный трубопровод представляет собой единый линейный объект и выступает как единый объект вещных прав, ее раздел невозможен без изменения ее назначения, в связи с чем спорный объект представляет собой неделимую вещь, отдельные составные части которой не являются самостоятельными объектами недвижимости****. По другому делу, рассмотренному Арбитражным судом г. Москвы, составной частью единого недвижимого комплекса «торгово-офисный центр» признаны надстройка и пристройки, в результате чего требование об их сносе было признано незаконным*****.

Самовольной постройкой может быть признан единый недвижимый комплекс в целом только в том случае, если признаки самовольной постройки имеются у всех объектов, входящих в состав единого недвижимого комплекса

В части 7 статьи 1 Закона о регистрации 2015 г.***** в определении государственного кадастрового учета среди объектов, которые относятся к недвижимости и подлежат государственной регистрации, кроме зданий, сооружений, объектов

* Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 5 ноября 2019 г. по делу № А32-44312/2019. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/md747vwePZNn/?arbitral-txt> (дата обращения: 23.08.2021); Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30 июля 2019 г. по делу № А56-51176/2019. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/UHOvKN4m7I1c/?> (дата обращения: 23.08.2021).

** Лесной кодекс РФ: федер. закон Рос. Федерации от 4 дек. 2006 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 50, ст. 5278.

*** О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу

отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 3 июля 2016 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2016. № 27, ч. II, ст. 4306.

**** Решение Арбитражного суда Липецкой области от 26 февраля 2021 г. по делу № А36-4007/2016. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/FAy1X6FRQBQJ/?p> (дата обращения: 06.09.2021).

***** Решение Арбитражного суда города Москвы от 18 октября 2019 года по делу № А40-73617/19. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/GUd6HXm4hEbK/?arbitral-txt> (дата обращения: 07.09.2021); Решение Арбитражного суда Тюменской области от 28 октября 2020 г. по делу № А70-8542/2020. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/tWjXs9ax4mb9/?page> (дата обращения: 19.09.2021).

***** О государственной регистрации недвижимости: федер. закон Рос. Федерации от 13 июля 2015 г. // Собр. законодательств Рос. Федерации. 2015, ч. I, ст. 4344.

незавершенного строительства, предусматриваются помещения, машино-места, а в случаях, установленных федеральным законом, и иные объекты, которые прочно связаны с землей и которые могут быть при определенных условиях признаны законными постройками.

Проведенное исследование позволило определить виды объектов самовольной постройки, в отношении которых могут быть предъявлены иски о признании их самовольными постройками либо иски о признании на них права собственности. Среди объектов самовольной постройки есть традиционные, к которым относятся здания,

сооружения, другие строения, в том числе объекты незавершенного строительства. К нетрадиционным объектам следует относить объекты недвижимости, которые появились как результат развития отдельных отраслей экономики, в частности, линейные объекты, многоквартирные жилые дома, искусственные земельные участки, машино-места и т.д. Мы считаем, что все объекты, в отношении которых могут быть заявлены иски о самовольности постройки, относятся к недвижимому имуществу и этот их статус должен быть закреплен в ст. 130 ГК РФ.

Список источников

1. Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений / Российская академия наук. Институт русского языка им. В. В. Виноградова. 4-е изд., доп. М.: «А ТЕМП», 2004. 644 с.
2. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.И. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М.: Статут, 2008. С. 486.
3. Селиванов В.В. К вопросу о понятии и признаках самовольной постройки // Вестник экономики, права и социологии. 2010. № 2. С. 83–85. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-ponyatii-i-priznakah-samovolnoy-postroyki> (дата обращения: 20.07.2021).
4. Ёриш А.В. Аренда зданий и иных сооружений: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 75.
5. Круглова О.Б. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере: дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2002. С. 16.
6. Ярков А.А. К вопросу о понятиях «здание» и «сооружение» // Международный журнал социальных и гуманитарных наук. 2016. Т. 8. № 1. С. 70.
7. Садилов О.Н. Гражданское право России. Часть вторая: Обязательственное право: курс лекций. М.: БЕК, 1997. 704 с.
8. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: «Статут», 2011. 780 с.
9. Абакишин А.Н. Правовой режим газопроводов // Право и экономика. 2005. № 5. С. 17–23. URL: <http://base.garant.ru/5164311/> (дата обращения: 22. 07.2021).
10. Наумов Е.Л. О понятиях «строение», «здание» и «сооружение» в российском и германском праве // Законодательство. 2015. № 3. С. 16–24. URL: <http://base.garant.ru/57464096/http://base.garant.ru/12172032/741609f9002bd54a24e5c49cb5af953b/> (дата обращения: 20.08.2020).
11. Валеев Р. А. Правовой режим объектов незавершенного строительства: дис. ...канд. юрид. наук. Уфа, 2007. 198 с.
12. Скловский К. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. 1997. № 10. С. 77–86.
13. Маковский А.Л. Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. 480 с.
14. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Спарк, 1999. 293 с. ISBN 5-88914-122-8.
15. Алексеев В.А. Определение объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи // Гражданское право. 2018. № 3. С. 25–28.
16. Иваненко А.В. Теоретические и практические аспекты понимания и легализации самовольной постройки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2013. 34 с.
17. Алексеев В.А. Понятие вновь созданного объекта недвижимости // Право: теория и практика. 2005. № 18 (70). URL: <http://www.alekseev-adv.ru/issues/ponyatie-vnov-sozdannogo-obekta-nedvizhimosti/> (дата обращения: 24.08.2021).
18. Алексеев В.А. Самовольная постройка и виды недвижимого имущества // Гражданское право 2012. № 6. С. 17–20.
19. Болтанова Е.С. Эколого правовые основы регулирования застройки зданиями и сооружениями в России: автореф. д-ра юрид. наук. М., 2015. 54 с.
20. Правовое и индивидуальное регулирование природоресурсных отношений: коллективная монография / под ред. В.Н. Власенко, И.О. Красновой. М., 2021. 208 с. ISBN 978-5-91936-124-4.

21. Мельников Н.Н. Искусственный земельный участок как объект правового регулирования гражданского и земельного права: вопросы теории, Современное право 2014. №7. С. 99–102. URL: <https://www.sovremennoepravo.ru/> (дата обращения: 23.08.2021).

References

1. Ozhegov S. I., Shvedova N. Yu. Tolkovyi slovar' russkogo yazyka: 80000 slov i frazeologicheskikh vyrazhenii [Explanatory dictionary of the Russian language 80000 words and phraseological expressions], Russian Academy of Sciences. V. V. Vinogradov, Institute of the Russian Language. 4th ed., add. Moscow, "A TEMP" Publ., 2004, 644 p. (In Russ.).
2. Pravo sobstvennosti: aktual'nye problemy [Property right: Actual problems], ed. V.I. Litovkin, E.A. Sukhanov, V.V. Chubarov; Institute of Legislation and Comparative Jurisprudence, Moscow, Statute Publ., 2008, p. 486. (In Russ.).
3. Celivanov V.V. K voprosu o ponyatii i priznakakh samovol'noi postroiki [The notion and characteristics of unauthorized construction], *Vestnik ekonomiki, prava i sotsiologii* [Bulletin of Economics, Law and Sociology], 2010, no. 2, pp. 83–85. (In Russ.). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-ponyatii-i-priznakah-samovolnoy-postroyki> (accessed 20.07.2021).
4. Ersh A.V. Arenda zdaniy i inyykh sooruzheniy [Rental of buildings and other structures], Cand. Law sci. diss. Abstr. Moscow, 2003, p. 75. (In Russ.).
5. Kruglova O.B. Pravovoe regulirovanie dogovora arendy nezhilykh zdaniy, sooruzheniy v predprinimatel'skoi sfere [Legal regulation of the lease agreement of non-residential buildings, structures in the business sphere], Cand. Law sci. diss. Abstr. Samara, 2002, p. 16. (In Russ.).
6. Yarkov A.A. K voprosu o ponyatiyakh «zdanie» i «sooruzhenie» [To the question of the concepts "building" and "construction"], *Mezhdunarodnyi zhurnal sotsial'nykh i humanitarnykh nauk* [International Journal of Social Sciences and Humanities], 2016, vol. 8, no. 1, p.70. (In Russ.).
7. Sadikov O.N. Grazhdanskoe pravo Rossii. Chast' vtoraya: Obyazatel'stvennoe pravo [Civil Law of Russia. Part Two: Law of obligations] a course of lectures, Moscow, BEK Publ., 1997, 704 p. (In Russ.).
8. Braginskii M.I., Vitryanskii V.V. Dogovornoe pravo. Dogovory o peredache imushchestva [Contract law. Property transfer agreements], Moscow, «Statut» Publ., 2011, 780 p. (In Russ.).
9. Abakshin A.N. Pravovoi rezhim gazoprovodov [Legal regime of gas pipelines], *Pravo i ekonomika* [Law and economics], 2005, no. 5, pp. 17–23. (In Russ.). Available at: <http://base.garant.ru/5164311/> (data obrashcheniya: 22. 07.2021).
10. Naumov E.L. O ponyatiyakh «stroenie», «zdanie» i «sooruzhenie» v rossiiskom i germanskom prave [Concepts of 'building', 'structure', 'installation' in russian and german law], *Zakonodatel'stvo* [Legislation]. 2015, no. 3, pp. 16–24. URL: <http://base.garant.ru/57464096/http://base.garant.ru/12172032/741609f9002bd54a24e5c49cb5af953b/> (accessed 20.08.2020).
11. Valeev R. A. Pravovoi rezhim ob"ektov nezavershennogo stroitel'stva [The legal regime of objects of unfinished construction: dis.Candidate of Legal Sciences], Cand. Law sci. diss. Abstr. Ufa, 2007, 198 p. (In Russ.).
12. Sklovskii K. Kvalifikatsiya otnosheniy po zastroyke i pravo na ob"ektstroitel'stva v sudeb-noi praktike [Qualification of building relations and the right to a construction object in judicial practice], *Khozyaistvo i pravo* [Economy and law], 1997, no. 10, pp. 77–86. (In Russ.).
13. Makovskii A.L. Grazhdanskii kodeks Rossii: Problemy. Teoriya. Praktika [The Civil Code of Russia: Problems. Theory. Practice], Moscow, International Center for Financial and Economic Development Publ., 1998, 480 p. (In Russ.).
14. Postateinyi kommentarii k Federal'nomu zakonu «O gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim» [Article-by-article commentary to the Federal Law "On State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions with it"], ed. by P. V. Krashenninikov. Moscow, Spark Publ., 1999, 293 p. ISBN 5-88914-122-8. (In Russ.).
15. Alekseev V.A. Opredelenie ob"ekta nezavershennogo stroitel'stva kak nedvizhimoi veshchi [Definition of an object of unfinished construction as an immovable thing], *Grazhdanskoe pravo* [Civil Law], 2018, no. 3, pp. 25–28. (In Russ.).
16. Ivanenko A.V. Teoreticheskie i prakticheskie aspekty ponimaniya i legalizatsii samovol'noi postroiki [Theoretical and practical aspects of understanding and legalization of unauthorized construction], Cand. Law sci. diss. Abstr. Volgograd, 2013, 34 p.
17. Alekseev V.A. Ponyatie vnov' sozdannogo ob"ekta nedvizhimosti [The concept of a newly created real estate object, Law: theory and practice], *Pravo: teoriya i praktika* [Law: Theory and Practice], 2005, no. 18 (70). (In Russ.). Available at: <http://www.alekseev-adv.ru/issues/ponyatie-vnov-sozdannogo-obekta-nedvizhimosti/> (accessed 24.08.2021).
18. Alekseev V.A. Samovol'naya postroyka i vidy nedvizhimogo imushchestva [Unauthorized construction and types of real estate], *Grazhdanskoe pravo* [Civil Law], 2012, no. 6, pp. 17–20. (In Russ.).

19. Boltanova E.S. Ekologo pravovye osnovy regulirovaniya zastroiki zdaniyami i sooruzheniyami v Ros-sii: Dr. Law sci. diss. Abstr. Moscow, 2015, 54 p. (In Russ.).
20. Pravovoe i individual'noe regulirovanie prirodoresursnykh otnoshenii [Legal and individual regulation of natural resource relations] a collective monograph, ed. by V.N. Vlasenko, I.O. Krasnova. Moscow, 2021, 208 p. ISBN 978-5-91936-124-4. (In Russ.).
21. Mel'nikov N.N. Iskusstvennyi zemel'nyi uchastok kak ob"ekt pravovogo regulirovaniya grazh-danskogo i zemel'nogo prava: voprosy teorii [Artificial land as an object of legal regulation of civil and land law: issues of theory], *Sovremennoe pravo [Modern Law]*, 2014, no. 7, pp. 99–102. (In Russ.). Available at: <https://www.sovremennoepravo.ru/> (accessed 23.08.2021).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Ахмедов Алямдар Вазифович, аспирант кафедры гражданского процесса Дагестанского государственного университета, г. Махачкала, Российская Федерация. *E-mail: civilprocess71@mail.ru*

Поступила в редакцию 06.10.2021 г.; одобрена после рецензирования 15.11.2021 г.; принята к публикации 14.02.2022 г.

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Akhmedov Alyamdar Vazifovich, postgraduate student of the Department of Civil Procedure, Law Institute, DagestanStateUniversity, correspondence form, second year of study Makhachkala, Russian Federation. *E-mail: civilprocess71@mail.ru*

Received 06.10.2021; approved after reviewing 15.11.2021; accepted for publication 14.02.2022.