МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«МОСКОВСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ В.Я. КИКОТЯ»

Кафедра гражданского права

Курсовая работа

на тему: «Самовольная постройка как способ возникновения права собственности »

Выполнил:

заместитель командира 211 учебного взвода

международно-правового факультета

младший сержант полиции

Фадеева А.Е.

Москва 2019 год

Содержание

Введение…………………………………………………………………………….

Глава 1. Институт права собственности как один из основных институтов гражданского права…………………………………………………………………

§1.1 Понятие и содержание права собственности……………………………………

§1.2 Приобретение и прекращение права собственности……………………………

Глава 2. Самовольная постройка как способ приобретения права собственности…………………………………………………………………………

§ 2.1 Понятие, признаки и содержание самовольной постройки……………………………...

§ 2.2 Место самовольной постройки среди способов приобретения права собственности…………………………………………………………………………

§ 2.3 Приобретение права собственности на самовольную постройку.

Заключение…………………………………………………………………………….

Список литературы……………………………………………………………………

Введение

Актуальность моей курсовой работы обусловлена тем, что такой элемент института права собственности как самовольная постройка на данный момент является острым вопросом, так как он связан с нарушением законодательства и несёт за собой некоторые неблагоприятные последствия. Внесение самовольной постройки в гражданский оборот не возможно ввиду заранее обусловленного нарушения законодательства.

В своей курсовой работе я рассмотрю, что вообще из себя представляет институт права собственности, раскрою его содержание, а также момент приобретения и прекращения непосредственно самого права собственности. В рамках данного института я определю место под-института самовольной постройки, раскрою его понятие, объект, субъект, а также рассмотрю ответственность за самовольную постройку.

На самом деле вопрос самовольной постройки вызывает в настоящее время дискуссии и для рассмотрения её сути, а также поисков возможного её решения необходимо обратится к истокам и вспомнить историю возникновения данного явления.

История возникновения самовольной постройки начинается с Древнего Рима. Известный римский юрист Гай писал: «постройка, воздвигнутая кем-либо на нашей земле, хотя бы кто-либо построил ее для себя, становится по естественному праву нашею, так как построенное на поверхности принадлежит собственнику земли» [[1]](#footnote-1). Юристы Древнего мира не имели чёткой терминологии и понятийного аппарата и при решении вопросов ссылались на обстоятельства правовой ситуации, видимо поэтому частное римское право со своими позициями актуально во все времена и по сей день является базисом для усовершенствования законодательства.

Своё влияние частное римское право оказало на такие государства как Германия, Франция, Россия и др. Во Франции и Германии существовало так называемое «право почвы». Что касается Российской империи, то в ст. 424 т. 10 Свода законов гражданских Российской Империи[[2]](#footnote-2) закреплялось полной собственности на землю, а её владелец имел право на все находящееся на поверхности земли.

По вопросам данного исследования существует довольно значительное число литературы. Теоретическая база настоящей работы включает в себя труды О.А. Беляевой, И.С. Богданова, В.В. Бриксова, В.А. Власенко, В.П. Грибанова, О.В. Гумелевской, А.В. Деева, А.А. Ерофеевой, В.А. Ершова, Д.Ю. Жогов, А.В. Зарубина, О.С. Иоффе, А.Н. Кайль, Д.И. Ковткова, Е.А.Коршуновой, В.Н. Литовкина, А.А. Маковской, Н.А.Маленкова, С.Е. Малета, С.В. Потапенко, Д.И. Станиславова, А.В. Сутягина, Е.А. Суханова, В.А.Тарханова, Л.В. Тихомировой, Тихомирова, Ю.К.Толстого, А.С. Чаловой, Б.Б. Черепахина, В.В. Чубарова, Н.Б. Щербакова.

Для раскрытия темы моей курсовой работы, необходимо решить следующие задачи:

. Раскрыть понятие и сущность самовольной постройки, рассмотреть признаки самовольного строения, исследовать основания для признания постройки самовольной.

. Осветить правовые последствия самовольного строительства, основания признания права собственности на самовольное строение, ознакомиться с административными санкциями за осуществление самовольного строения, изучить правовые аспекты сноса самовольной постройки.

. Ознакомиться со спорными ситуациями, возникающими по поводу самовольных построек, с использованием примеров судебной практики.

. Проанализировать способы приобретения права собственности на самовольную постройку и порядок государственной регистрации прав на самовольные строения.  
Объектом курсовой работы выступают общественные отношения, составляющие собой правовой статус самовольной постройки, определяющие правовой режим объекта недвижимого имущества, являющегося самовольной постройкой, а также общественные отношения, связанные с проблемами самовольного строительства, приобретением права на самовольную постройку.

Предметом являются нормы законодательства, регулирующие вопросы правового статуса самовольной постройки, теоретические источники, судебная практика по данному вопросу.

Методологическую базу составляют такие методы как метод познания сравнительно-правовой и аналитический методы, метод изучения и обобщения судебной практики. В процессе исследования применялись такие общенаучные методы, как системный, абстрактно-логический, сравнительный и ретроспективный анализ.

Глава 1. Институт права собственности как один из основных институтов гражданского права.

§1.1 Понятие и содержание права собственности.

Собственность – это экономическая категория, отражающая отношения между людьми по поводу вещей. Признаки собственности: это общественное, имущественное, волевое отношение.

Понятие «право собственности» рассматривается в двух смыслах: объективном и субъективном. В объективном смысле – совокупность правовых норм, регулирующих отношения между людьми по поводу вещей. Эти нормы образуют подотрасль гражданского права. В субъективном смысле – закрепленную за собственником возможность осуществлять свои полномочия в своих интересах, не противореча закону.

Понятие «содержание права собственности» относится к праву собственности в субъективном смысле. Содержание права собственности – это три правомочия собственника:

1. владение – фактическое обладание вещью (различают законное и незаконное владение, титульное владение, добросовестное и недобросовестное владение);
2. пользование – право на извлечение из вещи ее полезных свойств в процессе личного или производственного потребления;
3. распоряжение – право определять юридическую судьбу вещи.

Обязанности собственника при осуществлении его прав:

* принимать меры, предотвращающие ущерб жизни и здоровью граждан и окружающей среде;
* воздерживаться от поведения, приносящего беспокойство его соседям и другим лицам;
* воздерживаться от действий, совершаемых исключительно с намерением причинить другим лицам вред;
* в определенных законом случаях допускать ограниченное пользование своим имуществом другими лицами.

Право собственности может быть ограничено только федеральными законами для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Понятие «форма права собственности» употребляется как в Конституции РФ, так и в других законодательных актах. Однако определение этого понятия в законодательстве отсутствует.

Форма права собственности – особенность правового режима объекта применительно к определенным видам субъектов гражданского права. Формы права собственности:

* частная (она подразделяется на собственность граждан и юридического лица);
* государственная (публичная) (субъектами ее являются Российская Федерация, ее субъекты, а также города федерального значения Москва и Санкт-Петербург);
* муниципальная (субъектами ее являются муниципальные образования, в которых имеются органы самоуправления: города, поселки и т. д.).

Наряду с понятием «форма права собственности» существует понятие «вид права собственности». Определение этого понятия в законодательстве также отсутствует.

Право собственности в гражданском праве рассматривается как с объективной, так и субъективной стороны. **Право собственности с объективной стороны** – это совокупность правовых норм, которые образуют особый юридический институт, регулирующий экономическую сферу отношений связанных с правом собственности. Но по правде сказать институт права собственности относиться не столько к гражданско-правовой отрасли права, сколько является комплексным многоотраслевым институтом,который включает в себя помимо гражданско-правовых норм, нормы таких отраслей права, как конституционного, административно-правового и даже уголовно-правового. К институту права собственности относятся нормы, которые устанавливают принадлежность материальных благ собственнику, основания и условия возникновения права собственности, объём правомочий собственника, основания и условия прекращения права собственности,юридические средства защиты права собственности.

**Право собственности с субъективной стороны** – это диспозитивная норма, выраженная в дозволенности поведения: это вещное право, только более обширное, которое даёт его собственнику исключительное право определять характер и направленность использования своего имущества, осуществляя над ним полное хозяйственное господство. Субъективное право собственности имеет абсолютный характер.

§1.2 Приобретение и прекращение права собственности

Основаниями возникновения (приобретения) права собственности являются различные правопорождающие юридические факты, называемые также **титулами собственности**.

**Титульное владение** - это владение вещью, основанное на каком-либо праве (правовом, законном основании, или титуле), вытекающем из соответствующего юридического факта, - например, право собственности, основанное на договоре купли-продажи вещи или на переходе права на нее в порядке наследования.

Титулы собственности могут приобретаться различными способами, которые традиционно подразделяются на две группы:

1. первоначальные, т.е. не зависящие от прав предшествующего собственника на данную вещь (включая и случаи, когда такого собственника ранее вообще не имелось);
2. производные, при которых право собственности на вещь переходит к собственнику от его предшественника (по сделке или в порядке правопреемства).

#### Первоначальные способы приобретения права собственности:

1. **на вещь, ранее не существовавшую:**
   * создание (изготовление) новой вещи, на которую ранее не было и не могло быть установлено ничьего права собственности ([ст. 219-220](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287003&dst=101178#_blank) ГК РФ);
   * переработка и сбор или добыча общедоступных для этих целей вещей ([ст. 221](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287003&dst=101185#_blank) ГК РФ);
   * при определенных условиях — самовольная постройка ([ст. 222](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287003&dst=101187#_blank) ГК РФ);
2. **приобретение права собственности на бесхозяйное имущество**, в том числе на имущество, от которого собственник отказался или на которое утратил право:
   * бесхозяйные недвижимые вещи ([ст. 225](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287003&dst=101202#_blank) ГК);
   * движимые вещи, от которых собственник отказался ([ст. 226](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287003&dst=101208#_blank) ГК);
   * находка ([ст. 227-229](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287003&dst=101212#_blank) ГК);
   * безнадзорные животные ([ст. 230-232](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287003&dst=101226#_blank) ГК);
   * клад ([ст. 233](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287003&dst=101237#_blank) ГК).
3. **приобретение права собственности добросовестным приобретателем недвижимой вещи:**
   * в силу приобретательной давности ([ст. 234](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287003&dst=101243#_blank) ГК РФ);
   * от ее неуправомоченного отчуждателя при отказе собственнику в удовлетворении иска о ее истребовании (при невозможности виндикации) ([ст. 223](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287003&dst=101196#_blank) ГК РФ);
4. специальные способы возникновения права собственности, допускаемые законом лишь для определенных субъектов (кроме приватизации).

#### Производные способы приобретения права собственности:

* на основании договора или иной сделки об отчуждении вещи;
* в порядке правопреемства:
* при наследовании после смерти гражданина;
* в порядке правопреемства при реорганизации юридического лица.

Практическое значение такого разграничения состоит в том, что при производных способах приобретения права собственности на вещь необходимо учитывать возможность наличия на эту же вещь прав других лиц — не собственников (например, залогодержателя, арендатора, субъекта ограниченного вещного права). Данные права обычно не утрачиваются при смене собственника вещи, переходящей к новому владельцу, как бы обременяя его имущество. В этом отношении действует прямо не выраженное, но подразумеваемое законом старое правило римского частного права:

* никто не может передать другому больше прав на вещь, чем имеет сам.

Понятно, что на первоначального приобретателя вещи никакие ограничения подобного рода распространяться не могут. Таким образом, различие первоначальных и производных способов приобретения права собственности, по сути, сводится к отсутствию или наличию правопреемства, т.е. перехода прав и обязанностей от одного лица (праводателя, в данном случае — первоначального собственника вещи) к другому (правопреемнику, новому собственнику) в порядке производного правоприобретения. В свою очередь это обстоятельство делает возможным различие понятий «основания возникновения права собственности» (т.е. титулов собственности, или правопорождающих юридических фактов) и «способы приобретения права собственности» (т.е. правоотношений, возникших на основе соответствующих юридических фактов).

## Основания прекращения права собственности

Право собственности является не только наиболее широким по содержанию, но и наиболее устойчивым вещным правом, составляя основную юридическую предпосылку и результат нормального имущественного оборота. Поэтому закон специально регулирует не только основания приобретения права собственности, но и основания его прекращения (правопрекращающие юридические факты). Эти последние подлежат особо тщательной регламентации, с тем чтобы сохранить и поддержать «прочность» права собственности в соответствии с провозглашенным в п. 1 ст. 1 ГК РФ принципом неприкосновенности собственности.

Статья 235 ГК РФ устанавливает следующие **основания прекращения права собственности:**

1. отчуждение собственником своего имущества другим лицам;
2. отказ собственника от права собственности;
3. гибель или уничтожение имущества;
4. утрата права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (в т.ч. при принудительном изъятии).

Анализ законодательства позволяет выделить следующие группы оснований прекращения права собственности:

**1) универсального характера (касающиеся всех собственников):**

* по воле самого собственника (в добровольном порядке - отчуждение и отказ);
* в связи с гибелью или уничтожением вещи;
* при обращении кредиторами взыскания на имущество собственника по его обязательствам.

**2) принудительное изъятие имущества у частного собственника:**

* возмездное;
* безвозмездное.

Прекращение права собственности происходит лишь в случаях, прямо предусмотренных законом.

Глава 2. Самовольная постройка как способ приобретения права собственности

§ 2.1 Понятие, признаки и содержание самовольной постройки

Согласно п. 1 ст. 263 ГК РФ[[3]](#footnote-3) собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка. Другие владельцы земельного участка обладают правом осуществлять его застройку на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником. Реализация указанных прав ограничена конституционной обязанностью владельца земли не наносить ущерба окружающей среде и не нарушать прав и законных интересов иных лиц (ч. 2 ст. 36 Конституции РФ). По общему правилу в соответствии с п. 2 ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке. Положение п. 2 ст. 263 ГК РФ является конкретизацией п. 1 ст. 218 ГК РФ, согласно которому право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Действующим законодательством из названного правила предусмотрены исключения. Одним из таких исключений и является самовольная постройка. Лицо, которое осуществило самовольное строительство, не приобретает право собственности на результат такого строительства (п. 2 ст. 222 ГК РФ). Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является 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. В соответствии с приведенным определением постройка признается самовольной при наличии хотя бы одного из следующих условий (признаков): возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей; отсутствие необходимого разрешения на строительство или реконструкцию; существенное нарушение при возведении объекта специально установленных норм и правил. Под понятие самовольной постройки попадают не только жилые дома и дачи. Помимо строений с иным функциональным назначением, при наличии установленных законом критериев, к самовольным постройкам относятся и сооружения. В соответствии с п. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ[[4]](#footnote-4) можно отметить то, что при отсутствии необходимого разрешения статус самовольных построек также приобретают и реконструированные объекты. Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения" (подп. 14 ст. 1 ГрК РФ). Термин "разрешение на строительство" раскрывается в двух нормативно-правовых актах федерального уровня. Федеральный закон от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" рассматривает разрешение на строительство как основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое заказчику (застройщику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей природной среде (абз. 7 ст. 2 Закона)[[5]](#footnote-5). ГрК РФ устанавливает, что "разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт..." (п. 1 ст. 51 ГрК РФ). Таким образом, разрешение на строительство представляет собой определенный документ компетентных органов власти, который подтверждает соответствие проектной документации общим и специальным требованиям, а также соответствие планируемого к созданию объекта правовому режиму земельного участка, предоставляя застройщику право приступить к строительству (реконструкции). Наличие у застройщика разрешения на строительство должно являться подтверждением соблюдения застройщиком соответствующих норм земельного и экологического права, а также градостроительных, строительных норм и правил, поскольку выдаче разрешения предшествует разработка и согласование проектной документации с надзорными органами государственной и муниципальной власти. Принцип соблюдения целевого назначения и разрешенного использования земельных участков установлен п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ)[[6]](#footnote-6). Это означает, что размещение и строительство объектов должно вестись строго на отведенных для этого в соответствии с материалами зонирования земельных участков соответствующей категории и вида разрешенного использования (подп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ). Категория и вид разрешенного использования, в силу п. 2 ст. 8 ЗК РФ, должны быть указаны в правоустанавливающих документах застройщика на земельный участок. Отсутствие у застройщика разрешения на строительство, а также нарушение им категории и вида разрешенного использования земельного участка - очевидные и однозначные признаки самовольной постройки. Наравне с ними такой признак самовольной постройки, как "существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил", представляется оценочным и менее очевидным, для установления которого требуется проведение специализированной экспертизы. Исходя из смысла ст. 222 ГК РФ постройка может являться самовольной либо с самого начала строительства (на самовольном занятом земельном участке или отсутствии необходимого разрешения), либо может стать таковой непосредственно в процессе строительства, если застройщик выйдет за рамки согласованного проекта, допустив существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил. С учетом изложенного общими условиями "законного" строительства, исключающими признание объекта самовольной постройкой, являются: участок в установленном порядке с учетом целевого назначения и разрешенного использования отведен для строительства определенного объекта (объектов); застройщик является правообладателем земельного участка (т.е. владеет им на праве собственности, аренды или ином предусмотренном законом праве); на строительство (реконструкцию) в установленном порядке получено разрешение; в процессе строительства (реконструкции) застройщик строго следует утвержденному проекту.

§ 2.2 Место самовольной постройки среди способов приобретения права собственности

Д.И. Мейер считал, что деление способов приобретения права собственности "на первообразные и производные не имеет ни какого практического интереса". Классификацию данных способов он представляет по другому:

-посредством владения;

-независимо от владения.

Ко второму виду он относил приращение, из которого позже и развился институт самовольной постройки.

К первоначальным способам приобретения права собственности можно отнести создание вещи и завладение, а к производным – передачу, выкуп и изъятие. Создание вещи, как способ приобретения права собственности, представляет собой деятельность по изготовлению новой вещи. При этом, она может быть создана:

- лицом для себя с соблюдением требований закона и иных правовых актов (ч.1 п.1 ст.222, ст.219 ГК РФ);

- с помощью переработки (ст.220 ГК РФ);

- через самовольную постройку (ст.222 ГК РФ).

На взгляд автора, самовольную постройку можно было бы рассматривать как завладение, а не создание вещи, если бы российское правовая система строго придерживалась принципа "права почвы", как это имеет место в Швейцарии. Право собственности на земельный участок включает право собственности на все то, что находится "над и под участком" (ст. 667 Гражданского кодекса Швейцарии 1907 года). То есть оно распространяется на сооружения, насаждения и источники, находящиеся на участке.

Самовольная постройка является первоначальным способом приобретения права собственности, как в нашей стране, так и в большинстве стран. Но, в некоторых странах, например, в Венгрии, самовольная постройка именуется "застройкой" и относится к производным способам. По закону Венгрии, в случае самовольного строительства на чужом земельном участке собственник этого участка приобретает право собственности на строение при условии выплаты возмещения застройщику. Если стоимость строения в значительной степени превышает стоимость земельного участка, застройщик может приобрести право собственности на застроенный участок (§ 137 Гражданского кодекса Венгрии).

Многие ученые не согласны с позицией российского законодателя, расположившего статью 222 "Самовольная постройка" в главе 14 "Приобретение права собственности". Данная позиция неоднократно подвергалась и подвергается критике в периодических изданиях.

Исследователи, не признающие самовольную постройку в качестве способа приобретения права собственности, исходят из того, что самовольное строительство изначально является правонарушением. Поэтому, спорный объект не может быть вовлечен в гражданский оборот. Возможность приобретения имущества в собственность в результате гражданского правонарушения, по их мнению, противоречит основным началам гражданского законодательства и основаниям возникновения гражданских прав и обязанностей (ст.8 ГК РФ) .

Данная точка зрения заслуживает внимания. Но главным источником права в нашей правовой системе является закон. Если бы указанная законодателем возможность признания права собственности на самовольную постройку была бы законодательной ошибкой или правовой коллизией, то она непременно была бы ликвидирована за последнее десятилетие.

Стоит заметить, что законодатель лишь при наличии определенных условий допускает возможность возникновения права собственности на объект самовольного строительства. Данные условия – это ликвидация или доказывание отсутствия отдельных признаков самовольности – признаков правонарушения. В результате, на момент признания права собственности постройка не подпадает под признаки правонарушения, указанные в законе. Тем более, снос не всегда отвечает публичным интересам или интересам частных собственников.

Как уже отмечалось в предыдущем параграфе, на современном этапе развития гражданского права все большее распространение получает тенденция разделения имущественных прав: на земельный участок и на все расположенное на его поверхности и под ним.

Поэтому, нет ничего странного в том, что мы говорим о самовольной постройке, как о способе приобретения права собственности. К тому же, законодатель предусмотрел, что незаконно созданный объект может быть вовлечен в гражданский оборот лишь при условии, что существование постройки не будет нарушать права и охраняемые интересы других лиц, не создаст угрозы жизни и здоровью граждан.

По смыслу ст. 8 ГК РФ признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке представляет собой одно из оснований возникновения гражданских прав. Именно судебное решение является основанием возникновения права собственности у конкретного лица на конкретное имущество. После этого самовольная постройка теряет статус "самостроя". Также, условия, необходимые для признания права собственности на объект незаконного строительства, могут быть соблюдены и вне рамок судебного разбирательства. Вопросы легализации, как в судебном, так и внесудебном порядке, исследуются ниже.

По мнению автора, изначально допущенная возможность признания права собственности на самовольную постройку представлялась законодателем, как исключение из общих правил (на диспозитивных началах гражданского права). Но в современных условиях (бюрократия государственных органов, политика органов местного самоуправления, условия строительных организаций) с учетом сложившей судебной практики можно сказать, что самовольная постройка является достаточно распространенным способом приобретения права собственности. Если бы были другие экономические условия, более эффективный правовой механизм регулирования в нашей стране, то участники гражданских правоотношений не так часто пользовались исследуемыми в настоящей работе нормами права.

Неоспоримыми являются права собственников земельных участков по сравнению с правами застройщиков исходя из господства абсолютности и господства вещного права – права собственности.

Но нормы о самовольной постройке носят диспозитивный, а не императивный характер. Более того, допуская возможность признания права собственности, статья 222 ГК РФ в первую очередь говорит о лице, осуществившем постройку на не принадлежащем ему земельном участке, а не о законном собственнике (владельце, пользователе) земельного участка. Это можно считать упущением со стороны законодателя, по мнению автора. Поэтому, вполне объяснимо, что участники гражданских правоотношений активно используют предоставленную возможность и легализуют свои постройки.

В целом, можно сказать, что институт самовольной постройки очень интересен своей историей возникновения и дальнейшего развития, своей сущностью и положением в системе оснований приобретения права собственности. В настоящее время, можно без сомнений говорить о самовольной постройке, как о способе приобретения права собственности. Данный вывод основан на теоретических исследованиях в настоящей работе и условиях современного российского общества.

.1 Судебный порядок приобретения права собственности на самовольное строение Согласно позиции Верховного Суда РФ, изложенной в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ, самовольная постройка исходя из положений гражданского законодательства (п. 2 , 3 ст. 222 ГК РФ) не является объектом гражданских прав. Но п. 3 ст. 222 ГК РФ содержит норму, которая допускает возможность установления судом права собственности на самовольно возведенную постройку как первоначальный способ приобретения права собственности на недвижимое имущество. Итак, рассмотрим ситуацию, когда лицо, являющееся собственником земельного участка, либо имеющее его в пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании, осуществило возведение на нем жилого дома, другого строения, сооружения или иного недвижимого имущества. Как уже говорилось ранее, в случае, если строительство осуществлялось без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, указанным лицом была создана самовольная постройка. Затем у лица, осуществившего указанные действия, появилось желание ввести этот объект в хозяйственный оборот, совершить какую-либо сделку. Для этого изначально необходимо признать на нее право собственности. Поэтому указанное заинтересованное лицо должно обратиться в суд, так как на основании п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано, в частности, судом. Одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей является судебное решение (пп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ), которое представляет собой постановление суда первой инстанции, которым дело разрешается по существу (п. 1 ст. 167 АПК РФ и п. 1 ст. 195 ГПК РФ). Президиум ВАС РФ, рассматривая конкретное дело о самовольном строительстве, пришел к следующему выводу: "По существу заявлено требование о признании права собственности на возведенный гараж, которое может быть рассмотрено в исковом производстве, но не в порядке установления юридического факта". Мнения Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ по данному вопросу аналогичны. В Обзоре законодательства и судебной практики по гражданским делам Верховного Суда РФ за IV квартал 2004 г., утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 09.02.2005, говорится о подсудности аналогичных дел. В ответе на вопрос 2 указанного Обзора установлено, что дела по искам граждан о признании права собственности на самовольные строения являются делами о признании права собственности на имущество, которое имеет денежную оценку. То есть указанные споры носят имущественный характер. Эта позиция Верховного Суда РФ по обозначенному вопросу была подтверждена и в Обзоре судебной практики ВС РФ за I квартал 2005 г.: "Поскольку в данном случае речь идет о признании права собственности на имущество, которое имеет денежную оценку, то указанные споры носят имущественный характер и подлежат рассмотрению судами в порядке искового производства". В порядке особого производства юридический факт владения строением на праве личной собственности устанавливается судом, если у заявителя был правоустанавливающий документ о принадлежности строения, но он утрачен и указанный факт не может быть подтвержден во внесудебном порядке. То есть добиться признания права собственности на самовольно возведенное строение можно в порядке искового производства. Рассмотрение дел этой категории производится в порядке, определенном подразделом II раздела II ГПК РФ, путем подачи искового заявления. Иск о признании права собственности является иском вещно-правового характера, исходя из юридической природы и содержания которого требование о признании права собственности должно содержать: субъект права собственности; наличие у истца правомерного интереса в отношении имущества, по поводу которого заявляется иск о признании права собственности (общая предпосылка права на предъявление иска); неопределенность правового статуса такого имущества (то есть наличие спора о праве, подлежащего разрешению в общеисковом порядке). Для того чтобы суд мог признать право собственности на самовольное строение, истцу необходимо подтвердить наличие ряда юридически значимых обстоятельств. К таковым относятся: наличие прав на земельный участок (с учетом того, что земля должна находиться в собственности, пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании); подтверждение соблюдения целевого назначения и разрешенного использования земельного участка (например, если участок сельскохозяйственного назначения был использован под строительство торгового центра, судом не будет признано право собственности на указанную недвижимость, так как было нарушено целевое использование земли); наличие необходимой проектной документации (согласно п. 2 и 3 ст. 48 ГрК РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. Но осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем 3, предназначенных для проживания одной семьи)); разрешение на строительство (не требуется в соответствии с п. 17 ст. 51 ГрК РФ в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства; строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других); строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования; изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом; иных случаях, если получение разрешения на строительство не требуется); соблюдение градостроительных норм и правил; отсутствие нарушений прав других лиц и угрозы жизни и здоровью граждан. То есть к исковому заявлению о признании права собственности на самовольную постройку нужно приложить: документы, подтверждающие факт возведения истцом самовольной постройки, а также его проект. В качестве примера можно назвать паспорт, изготавливаемый органами технической инвентаризации, в котором, кроме этого, говорится и о техническом состоянии объекта, а также соответствующий договор подряда и акты приемки работ, иные документы; документ, свидетельствующий о том, что права на объект не принадлежат третьим лицам. Таковым является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, где должно быть указано, что записи о зарегистрированных правах, их ограничениях и обременениях в отношении объекта недвижимого имущества отсутствуют; документы, подтверждающие соответствие возведенной постройки санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, техническим, экологическим нормам, а также возможность принятия строения в эксплуатацию; документы, в которых согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ устанавливается, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и законные интересы третьих лиц (заявления собственников объектов недвижимости, расположенных по соседству с самовольной постройкой, и др.). В зависимости от обстоятельств конкретного дела рассмотренный перечень может быть дополнен иными документами, которые будут запрошены судом при рассмотрении дела. Теперь рассмотрим ситуацию, когда истец осуществил строительство на земельном участке, не принадлежащем ему на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. В этом случае он должен дополнительно к рассмотренным ранее обстоятельствам подтвердить документально, что участок передан и оформлен надлежащим образом на момент рассмотрения дела судом (путем проведения сделки купли-продажи, приватизации, иным образом). Кроме того, не исключен случай, когда права на самовольную постройку заявит не лицо, осуществившее его строительство, а собственник земельного участка либо лицо, владеющее им по праву пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. Это право у него имеется согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ. Но при этом он обязан возместить лицу, осуществившему постройку, расходы на ее возведение в размере, определенном судом. То есть лицо, осуществившее строительство самовольной постройки на чужом земельном участке, должно доказать свои расходы на строительство. Только при наличии этих доказательств суд сможет установить размер, подлежащий возмещению. В соответствии с п. 1 ст. 209 ГПК РФ решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное или кассационное обжалование, если они не были обжалованы. Как уже говорилось ранее, если цена иска составляет сумму менее 100000 руб., данное дело рассматривается мировым судьей. На принятое мировым судьей решение может быть подана апелляционная жалоба согласно ст. 320 ГПК РФ. Решения мировых судей могут быть обжалованы в апелляционном порядке сторонами и другими лицами, участвующими в деле, в соответствующий районный суд через мирового судью. Апелляционная жалоба может быть подана в течение 10 дней со дня принятия мировым судьей решения в окончательной форме (ст. 321 ГПК РФ). Если же дело было рассмотрено районным судом в качестве суда первой инстанции, на решение может быть подана кассационная жалоба. В соответствии со ст. 338 ГПК РФ кассационная жалоба может быть подана в течение 10 дней со дня принятия решения судом в окончательной форме. То есть по истечении 10 дней после принятия решения судом в окончательной форме (независимо от того, рассматривал дело мировой судья или районный суд) если решение не было обжаловано, оно вступает в законную силу. После того, как судебное решение вступит в законную силу, оно будет являться основанием для проведения государственной регистрации права собственности в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". В соответствии со ст. 18 указанного Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав (а в настоящем случае таковым является решение суда), должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. .2 Иной установленный законом порядок узаконивания самовольной постройки П. 3 ст. 222 ГК РФ в редакции, действующей с 1 сентября 2006 г., установил, что право собственности на самовольную постройку за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке. То есть законодательно установлено, что наряду с судебным порядком должна быть возможность признания прав граждан на самовольные постройки в ином (административном) порядке. Ранее указанный п. 3 ст. 222 ГК РФ не предусматривал иной (не судебный) порядок. В связи с этим в Постановлении ФАС МО от 11.06.2002 N КГ-А41/3625-02 было указано, что исходя из смысла ст. 222 ГК РФ постройка может быть признана самовольной лишь в судебном порядке. Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ были не только внесены указанные изменения в ст. 222 ГК РФ, но и предусмотрены изменения процедуры государственной регистрации ряда объектов недвижимости. Так, в ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" была включена ст. 25.3 , устанавливающая особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества. В соответствии с ней предусмотрены специальные основания для государственной регистрации права собственности на следующие постройки: создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется выдачи разрешения на строительство; объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства; объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке). Для государственной регистрации права собственности на указанные объекты недвижимости необходимы: документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание (в зависимости от объекта, подлежащего регистрации, таковыми могут быть декларация о таком объекте недвижимого имущества, технический паспорт такого объекта индивидуального жилищного строительства, разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию); правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества. Но данный порядок не может быть признан способом внесудебного признания права собственности на самовольную постройку, так как указанные строения не являются таковыми в соответствии с указанным Законом . В связи с этим необходимо отметить, что в настоящее время отсутствует иной, административный порядок узаконивания самовольной постройки, в действующем законодательстве не предусмотрено процедуры его осуществления.

Заключение

В результате проведенного исследования, можно сделать следующие выводы. Во-первых, подробно проанализированы все теоретические аспекты самовольного строительства, что очень важно для юридической науки. Были исследованы все объекты, которые могут попасть под действие статьи 222 Гражданского кодекса РФ, так как вопрос об объекте является одним из первым при разрешении спора в суде. Ими могут быть: жилой дом; пристройка части жилого дома; строение и сооружение, не предназначенные для проживания (административное здание, кафе гараж, скважина водоснабжения); объект незавершенного строительства; самовольная реконструкция объекта. Большое внимание также уделено признакам, при наличии которых постройка обретает статус самовольной. Критерии самовольности выражаются в основном в несоблюдении строительных и градостроительных норм. Несмотря на огромное количество нормативно-правовых актов, содержащих данные нормы, Гражданский кодекс РФ весьма абстрактно и неточно определяет пределы, в рамках которых постройка считается самовольной. Такая позиция законодателя способствует росту бюрократизма в нашей стране. На сегодняшний день, отнесение различных строений к "самострою" в большей степени зависит от политики государственных органов на уровне субъектов РФ или органов местного самоуправления. Поэтому весьма разнообразна судебная практика. А это не характеризует наше государство, как правовое. Главным среди признаков самовольности является наличие права на земельный участок или соответствие его целевому назначению. Именно с этого признака началось формирование института самовольной постройки. Начиная с римского права и до настоящего времени, во многих ведущих правовых системах действует принцип "права почвы". Российский закон с развитием рыночных отношений все больше и больше отклоняется от этого принципа. На первый план выходит принцип имущественного разграничения прав на земельный участок и находящееся на нем строение. Это очередной довод в пользу позиции автора - путем самовольной постройки можно на законных основаниях приобрести право собственности. Во-вторых, предметом отдельного исследования стала практика применения статьи 222 Гражданского кодекса РФ и других норм гражданского права при признании права собственности на объект самовольного строительства. Были выявлены общие закономерности, особенности и проблемы рассмотрения данной категории судебных дел. За последние годы количество таких дел увеличилось, но количество вопросов по ним при этом не уменьшается. Помимо упомянутой в статье 222 Гражданского кодекса РФ судебной легализации, возможен и внесудебный порядок ее осуществления. В третьей главе были изложены все возможные варианты, при которых наступление негативных правовых последствий самовольной постройки не происходит. Именно к такому результату стремится большинство участников гражданских правоотношений. После всестороннего изучения практики применения норм о самовольной постройке предлагается изменить действующую редакцию статьи 222 Гражданского кодекса РФ - уточнить объект и отдельный признаки самовольной постройки, а также вопросы признания права собственности на объект самовольной постройки. При действующем законе легализация "самостроя", к сожалению, часто осуществляется незаконным путем. Все пробелы законодателя умело используются недобросовестными застройщиками, чем нарушаются и публичные интересы, и интересы частных лиц. Поэтому, все, что связано с самовольным строительством, в том числе и приобретение права собственности на объект самовольной постройки, характеризуется "негативной оценкой". Отсюда следует вывод, что законодателю надо точно прописать все вопросы легализации самовольной постройки, а органам власти создать необходимые экономические, политические и социальные условия для их реализации. На сегодняшний день, в правоприменительной практике довольно часто можно встретиться с проблемами, так или иначе связанными с возникновением, изменением или прекращением прав на объекты недвижимого имущества. Одна из наиболее распространенных проблем связана с признанием права собственности на самовольную постройку. Основным способом легализации прав на объект самовольного строительства является подача иска о признании права собственности на данный объект. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано в судебном порядке за лицом, обладающим земельным участком на праве аренды, субаренды, безвозмездного срочного пользования, а также за обладателем права ограниченного пользования чужим земельным участком. Указанные правообладатели являются ненадлежащими с точки зрения признания права на самовольную постройку в судебном порядке. В целом, несмотря на имеющиеся сложности, в подавляющем большинстве случаев судебный способ легализации прав на самовольные постройки является наиболее предпочтительным, поскольку не сопряжен с обращением в многочисленные органы государственной власти, достаточно четко процедурно регламентирован, оставляет широкое поле для обжалования уже принятых решений. Подводя итог сказанному, необходимо также отметить, что правовой статус таких объектов недвижимости, как самовольные постройки, определен в законодательстве весьма нечетко и расплывчато. С одной стороны, осуществление самовольного строительства представляет собой процесс, в ходе которого нарушаются гражданско-правовые и градостроительные нормы. Но при этом одновременно оно служит одним из оснований, способом приобретения права собственности на объект недвижимости (созданный вопреки нормам и правилам).

Список литературы

Нормативные правовые акты

1. 1.Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 29.11.2010)
3. .Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 29.12.2010) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 16.09.2003) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2011) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2003 4.
4. "Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 N 95-ФЗ (принят ГД ФС РФ 14.06.2002) (ред. от 27.07.2010) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2011) // Российская газета - 2010 .
5. "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (принят ГД ФС РФ 20.12.2001) (ред. от 29.12.2010) (с изм. и доп., вступающими в силу с 27.01.2011)// Российская газета - 2010 6.
6. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (ред. от 29.12.2010) //Российская газета - 2010 7.
7. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2010) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) // Российская газета - 2010 .
8. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 27.07.2010) // Российская газета - 2010 .
9. Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 30.12.2008) "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 18.10.1995) // Российская газета - 2008 10.
10. Федеральный Закон О государственном кадастре недвижимости Библиография 1.Афонина А.В. Комментарий к Федеральному закону от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (постатейный). 2-е изд. СПС КонсультантПлюс. 2010.
11. Бархатова Е.Ю. Комментарий к Конституции Российской Федерации (постатейный). М.: Проспект, 2010, - 225 с. .
12. Беляева О.А. Предпринимательское право: Учебное пособие / под ред. В.Б. Ляндреса. 2-е изд., испр. и доп. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2009. 352 с.
13. .Бриксов В.В. 250 актуальных вопросов практики применения земельного законодательства. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт-Издат, 2009. 710 с.
14. Борисов, А.Б. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой, второй, третей с постатейными материалами / А.Б. Борисов. - изд. 7-е, перераб. и доп. - М.: Книжный мир, 2009. - 1366
15. .Бутаева Е.М. Формы государственного регулирования градостроительной деятельности // Налоги. 2010. N 4, - 117 с.
16. .Власенко В.А. Судебные решения о самовольной постройке // Общество и право. 2010. N 2. С. 267 - 271. .Возникновение, прекращение и защита права собственности: постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского кодекса Российской Федерации
17. В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, А.В. Коновалов и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009. 254 с. .Германов А.В. От пользования к владению и вещному праву. М.: Статут, 2009. - 322 с. .
18. Герценштейн О.В. Безопасность самовольной постройки как одно из условий признания права собственности на нее // Государственная власть и местное самоуправление. 2009. N 7. С. 21 - 30.
19. Гражданское право: в 4 т. Т. 1 / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: БЕК, 2010. - 983
20. Гражданское право: учеб.: В 3 т. Т.1/ отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. - 6-е изд., перераб. и доп. - М: ТК Велби, Проспект, 2009. - 776 с.
21. .Гуев, А.Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации / А.Н. Гуев -3-е изд., доп. и перераб.- М.: ИНФРА-М, 2010. - 972 с.
22. Емельянов А. Правовое регулирование строительства временных, вспомогательных объектов, а также возведения самовольных построек // Юрист. 2009. N 10. С. 35 - 40. .
23. Ерофеева А.А. Проблемы правового статуса самовольной постройки // Юрист. 2010. N 1. С. 43 - 46. .
24. Ерошкин В.М. Снос зданий и сооружений: правовые аспекты: практ. пособие // СПС КонсультантПлюс. 2009.
25. .Ершов В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность. М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2009. 416 с. .
26. Ершов В.А., Сутягин А.В., Кайль А.Н. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс. 2009. .
27. Иски и судебные решения: Сборник статей / Р.С. Бевзенко, Е.А. Беляневич, И.А. Войтко и др.; под ред. М.А. Рожковой. М.:Статут,2009. 363с.
28. .Иванов А.А. Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: Избранные постановления за 2005 год с комментариями / под ред. А.А. Иванова. М.: Статут, 2010. 583 с.
29. .Камышанова А.Е. Проблемы самовольной реконструкции как ограничения права собственности на недвижимое имущество // Правовые вопросы недвижимости. 2010. N 1. С. 8 - 10.
30. Козлов, М.А. Самовольное строительство и реконструкция: проблемы судебной практики // Арбитражная практика. - 2005. - № 9. - С.18
31. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный)/отв.ред. С.А.Богомобов. - М.:ТК Велби, Проспект,2010.-577с.
32. .Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: учеб.-практич. комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2010. 912 с.
33. .Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) / С.С. Алексеев, А.С. Васильев, В.В. Голофаев и др.; под ред. С.А. Степанова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2009. 1504 с.
34. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части первая-третья / под ред. Е. Л Забарчука. - М.: Экзамен, Право и закон, 2011. - 960с.
35. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (постатейный). - изд.3-е, испр., доп. и перераб. с использованием судебной практики / рук. авт. кол. и отв. ред. О.Н. Садиков. - М.: ИНФРА.М, 2011. - 1223 с.0.
36. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной. - М.: НОРМА, 2011. - 1104 с. .Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование. Руководитель авторского коллектива доктор юр. наук В. В. Залеский. - М.: НОРМА, 209. - 778 с.
37. .Петрищев В.С. Проблемы самовольного строительства (в контексте предложений Проекта совместного Постановления Пленума ВС и ВАС РФ "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав") //СПС КонсультантПлюс. 2010.
38. .Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина.- М.: Издательство "Юрайт", 2011.- 1006 с.
39. .Статья: "Иной" (внесудебный) порядок признания права собственности на самовольную постройку (Ковтков Д.И.) ("Право и экономика", 2008, N 12) .
40. Статья: Проблемы легализации и оформления самовольной постройки (Коршунова Е.А.) ("Бюллетень нотариальной практики", 2008, N 5) .
41. Статья: Продажа строительных материалов в виде самовольной постройки (Ковтков Д.И.) ("Право и экономика", 2008, N 10)
42. .Статья: К вопросу о месте самовольной постройки в системе объектов гражданских прав (Гумилевская О.В.) ("Общество и право", 2008, N 3)
43. .Статья: Снос самовольной постройки (Савина А.В.) ("Адвокатская практика", 2008, N 3)
44. .Статья: Самовольная постройка: фрагменты истории (Козлов Е.В.) ("Гражданское право", 2008, N 2) .Статья: О признании права собственности на самовольную постройку в судебной практике (Козлов Е.В.) ("Нотариус", 2008, N 2)
45. .Статья: Правовые последствия самовольного строительства (Аликумова Г.Ю.) ("Общество и право", 2010, N 2)
46. .Статья: Снос "самоволок" (Кузлякин С.) ("ЭЖ-Юрист", 2009, N 34) 57.Собственность: право и свобода: Сб. статей /Институт государства и права РАН. / отв. ред. Е. А. Скрипилев. - М, 2009. - 425 с.
47. Аналитический обзор от 20 января 2011 года // СПС «Консультант Плюс», 2011 .
48. <Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации> // СПС «Консультант Плюс», 2011
49. .Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // СПС «Консультант Плюс», 2011 .
50. Постановление Президиума ВАС РФ от 16.11.2010 N 8263/10 по делу N А33-13956/2009 "Собственник недвижимого имущества, на котором самовольно установлена рекламная конструкция, вправе самостоятельно демонтировать ее во внесудебном порядке, что является самозащитой им его гражданских прав. принятие соответствующего решения суда в этом случае не требуется"// СПС «Консультант Плюс», 2011
51. Практика рассмотрения коммерческих споров: Анализ и комментарии постановлений Пленума и обзоров Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации / А.А. Арифулин, Л.В. Белоусов, О.В. Бойков и др.; под ред. Л.А. Новоселовой, М.А. Рожковой. М.: Статут, 2008. Вып. 6. 283 с.

1. Гай. Институции. Книга II. Римское право. [↑](#footnote-ref-1)
2. Свод законов гражданских Российской Империи [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ [↑](#footnote-ref-3)
4. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" [↑](#footnote-ref-5)
6. # "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019)

   [↑](#footnote-ref-6)