

УДК 347.1(4)

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
ПОСЛЕДСТВИЙ САМОВОЛЬНОГО СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ В СТРАНАХ ЗАПАДНОЙ ЕВРОПЫ И СНГ**
**Civil Law Regulation of Unauthorized Real Estates Creation Consequences
in Western Europe and the CIS**

В. А. Беткер – преподаватель кафедры гражданского права Омского государственного университета им. Ф. М. Достоевского

V. A. Betkher – Teacher of the Civil Law Chair of the Omsk State University by F. M. Dostoyevsky

***Аннотация.** В статье анализируется гражданское законодательство ряда европейских стран и стран СНГ применительно к самовольному строительству объектов недвижимости. Проведенный анализ законодательства позволяет прийти к выводу о принципиальных различиях в правовом регулировании рассматриваемого вопроса в названных странах: приоритет интересов земельного собственника в странах Западной Европы и, напротив, приоритет интересов самовольного застройщика на постсоветском пространстве.*

The civil legislation of a number of European countries and the CIS countries in relation to the unauthorized construction of the real property objects are analyzed in the article. The analysis of the legislation helps to come to the conclusion concerning fundamental differences in the legal regulation of the issue in these countries: the priority of the interests of a landowner in Western European countries and, quite the reverse, the primacy of the unauthorized builder of a private house in the post-Soviet space.

***Ключевые слова:** самовольное строительство, недвижимость, земельный участок, собственность. Unauthorized construction, property, a plot of land, ownership.*

Анализ последствий самовольного создания объектов недвижимости, бесспорно, следует начинать со времен римского частного права, поскольку именно к последнему в большей или меньшей степени восходит все современное континентальное гражданское право, используя многочисленные правовые конструкции, разработанные еще римскими юристами. При этом и появлению категории «недвижимость» мы обязаны именно римскому праву, где впервые появилось соответствующее деление вещей и соответствующее правовое регулирование их оборота, правда, достаточно условное¹.

Как пишет О. В. Гумилевская, «самовольное строительство было широко известно в Древнем Риме. Однако его результат понимался римскими юристами двояко: с одной стороны, как бес-

спорное нарушение прав собственника земельного участка, а с другой – как один из случаев поступления имущества в собственность владельца земельного участка»².

Тем не менее как таковой институт самовольного строительства в современном его понимании не был известен римскому праву, и строительство на чужом земельном участке воспринималось исключительно в свете возникновения соответствующего права у собственника земельного участка на такую постройку, при этом не важно, кем и из чьих материалов данная постройка была возведена.

Указанный подход позволил квалифицировать самовольную постройку в качестве способа приобретения права собственности путем приращения имущества (inaedificatio). Причем увеличение имущества происходило у собственника земель-

¹ См.: Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М. : Юрист, 1997. С. 148.

² Гумилевская О. В. Основания приобретения права собственности на самовольную постройку : дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008. С. 16.

ного участка, поскольку римское право мыслило строение как составную часть земельного участка: *superficies solo cedit* – построенное на поверхности следует за почвой, то есть правовая судьба земли определяла правовую судьбу постройки³.

И. С. Перетерский обращает внимание, что «начиная с XII в. происходит и захватывает большинство государств Западной Европы один из важнейших исторических процессов всей эпохи феодализма – рецепция римского права»⁴. Не стал исключением и концептуальный подход к земельному участку как главной, «доминирующей» недвижимой вещи, который в целом был воспринят всеми без исключения европейскими странами.

Так, согласно общему принципу, воспринятому из римского права (*superficies solo cedit*) и действующему во всех системах права развитых стран, результаты постройки и других работ, произведенных на земельном участке собственника и неразрывно связанных с ним, считаются «соединенными» с землей, то есть принадлежащими собственнику участка впредь до доказательства противного (ст.ст. 553–555 Французского гражданского кодекса, § 946 Германского гражданского уложения, ст.ст. 955–964 ГК Квебека, англо-американская судебная практика и др.). В праве Германии уточняется, что собственник земельного участка приобретает право собственности лишь на такую движимую вещь, которая стала «существенной составной частью» недвижимости (§ 946 Германского гражданского уложения)⁵.

Самым тщательным образом регламентирует последствия строительства на чужом земельном участке ст. 555 Французского ГК, устанавливая в качестве основного правила право выбора земельного собственника на совершение следующих действий: либо сохранить самовольные постройки в своей собственности, либо обязать третье лицо убрать их⁶.

Законодательство других европейских стран также содержит схожие правовые институты (например, § 137 ГК Венгрии, § 135 «в» ГК Чехии,

Закон об основных имущественно-правовых отношениях, действующий в Югославии)⁷.

Тем не менее, в отличие от французского и германского гражданского законодательства, указанные нормативно-правовые акты более либеральны к самовольному застройщику. Так, если стоимость строения в значительной степени превышает стоимость земельного участка или его определенной части, застройщик может приобрести право собственности на застроенный участок (§ 137 ГК Венгрии). Похожее положение содержится в § 135 «в» ГК Чехии, при этом в данной норме четко определен орган, который призван урегулировать отношения между собственником земельного участка и собственником строения, – суд. И очень интересно решает рассматриваемый вопрос Закон об основных имущественно-правовых отношениях, действующий в Югославии, предусматривающий, что лицо, которое возвело строение или сооружение на чужом участке из собственных материалов, может быть носителем права собственности на участок в следующих случаях: 1) если оно не знало или не могло знать, что возводит строение или сооружение на чужом участке; 2) если собственник участка знал о строительстве и не принимал никаких мер против возведения строения или сооружения⁸. Стоит отметить, что последнее положение крайне нетипично для континентального права, наиболее тщательнейшим образом охраняющего интересы собственника земельного участка.

Что касается гражданско-правового регулирования рассматриваемого вопроса в странах бывшего социалистического лагеря, для которых проблема самовольного строительства объектов недвижимости не менее актуальна, чем для России, то в 1994–1995 гг. рядом государств – участников СНГ было принято решение о создании Научно-консультативного центра частного права СНГ, который практически немедленно после своего образования начал готовить проект модели Гражданского кодекса для стран СНГ⁹. На осно-

³ См.: Гумилевская О. В. Указ. соч. С. 16–17.

⁴ Римское частное право... С. 11.

⁵ См.: *Гражданское и торговое право зарубежных государств* : учебник / отв. ред. Е. А. Васильев, А. С. Комаров. 4-е изд., перераб. и доп. : в 2 т. М. : Междунар. отношения, 2004. Т. 1. С. 362.

⁶ См.: *Французский гражданский кодекс*. СПб. : Юрид. центр Пресс, 2004. С. 434–435.

⁷ См.: *Основные институты гражданского права зарубежных стран* : сравнит.-правовое исслед. / ред. В. В. Залесский. М. : НОРМА, 2000. С. 234, 238, 239.

⁸ Там же.

⁹ См.: *Гражданский кодекс. Модель. Рекомендательный законодательный акт Содружества Независимых Государств* : принят 29 окт. 1994 г. на V пленарном заседании Межпарлам. Ассамблеи гос. – участ. СНГ // Прилож. к Информ. бюллетеню. 1995. Ч. 1. № 6.

ве этой модели, с небольшим числом отступлений от нее, были приняты гражданские кодексы в семи государствах – участниках СНГ: Армении, Белоруссии, Казахстане, Киргизстане, России, Таджикистане и Узбекистане. Позднее эта модель была во многом использована при создании ГК Украины. Соответственно, современные гражданские кодексы указанных государств имеют много схожего, однако в силу дальнейшего автономного развития законодательства наших государств есть и отличия, на которых стоит особо акцентировать внимание. Что касается остальных государств – участников СНГ (Азербайджан, Грузия, Молдова и Туркменистан), то данные государства изначально приняли иные, не основанные на модели, гражданские кодексы¹⁰.

Итак, модель Гражданского кодекса для стран СНГ содержит ст. 232 «Самовольная постройка и ее последствия», включенную в главу 14 «Приобретение права собственности», которая, в свою очередь, расположена в разделе 2 Кодекса, посвященном праву собственности и другим вещным правам. Подобное, по оценкам многих цивилистов¹¹, крайне неудачное расположение нормы о самовольном строительстве в главе, посвященной вопросам приобретения права собственности, было воспринято всеми государствами, взявшими за основу своих гражданских кодексов указанную модель, за исключением Украины (соответствующая ст. 376 включена в главу 27 «Право собственности на землю (земельный участок)»¹²) и Узбекистана (соответствующая ст. 212 включена в главу 16 «Частная собственность»¹³).

Что касается содержания самих статей гражданских кодексов республик, взявших за основу модель Гражданского кодекса для стран СНГ, то в целом они, конечно, имеют больше схожего, начиная от названия статей и заканчивая процедурой легализации рассматриваемого явления, чем отличий.

Так, в начале всех без исключения статей приводится практически идентичное по содержанию ст. 222 ГК Российской Федерации легаль-

ное определение самовольной постройки, включая ее признаки. Особо стоит отметить ст. 376 ГК Украины и ст. 223 ГК Белоруссии¹⁴, где акцент сделан именно на деятельности, а не на ее результатах (постройке), что видно даже из названия данных статей: «Самодетельное строительство» и «Самовольное строительство и его последствия» соответственно.

При этом ст. 223 ГК Белоруссии последовательно, в полном соответствии с заявленным названием определяет самовольное строительство как деятельность лица по созданию или изменению недвижимого имущества путем строительства, реконструкции (пристройки, надстройки, перестройки) капитального строения (здания, сооружения), перечисляя далее признаки такой деятельности для отнесения ее к самовольной. Полагаем, что именно такое определение наиболее удачно отражает сущность рассматриваемого явления, поскольку, во-первых, в случае самовольного строительства незаконной в первую очередь является сама деятельность лица по возведению объекта недвижимости, а уж потом сам объект. Во-вторых, данное определение как никакое другое позволяет рассматривать анализируемое явление сквозь призму градостроительного законодательства, регламентирующего строительную деятельность, о чем, к сожалению, начисто забыл российский федеральный законодатель, окончательно превратив самовольную постройку в один из способов приобретения права собственности в обход существующего и им же установленного порядка строительства. В-третьих, Белоруссия – единственная страна на постсоветском пространстве, снимающая, благодаря такой редакции статьи, один из наиболее проблемных на сегодняшний день вопросов о соотношении самовольно построенного объекта недвижимости и самовольно реконструированного. Уровняв на законодательном уровне данные понятия, Белоруссия избавила правоприменителей от поиска аналогии закона, что не может быть расценено иначе как положительно.

¹⁰ См.: *Оганов А. И.* Роль гражданско-правовых норм в регулировании градостроительных отношений : дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2009. С. 117.

¹¹ См., напр.: *Оганов А. И.* Указ. соч. С. 118 ; *Щенникова Л. В.* Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия // *Законодательство.* 2006. № 3. С. 18.

¹² См.: *Гражданский кодекс Украины.* URL: <http://meget.kiev.ua/kodeks/grazdanskiy-kodeks/>

¹³ См.: *Гражданский кодекс Республики Узбекистан.* URL: http://fmc.uz/legisl.php?id=k_grajd

¹⁴ См.: *Гражданский кодекс Республики Беларусь.* URL: <http://pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=hk9800218&p2={N RPA}>

Вслед за легальным определением все рассматриваемые кодексы говорят о недопущении самовольной постройки в гражданский оборот путем запрета совершения с ней каких-либо сделок и дальнейшем сносе такой постройки, за исключением ст. 188 ГК Армении¹⁵, не предусматривающей снос постройки. Отметим, что лишь ГК Белоруссии, Киргизии¹⁶, Узбекистана устанавливают процедуру сноса, указывая на судебный порядок и лицо, по иску которого такое дело может быть возбуждено. Остальные ГК, в том числе и ГК Российской Федерации, оставляют данный вопрос открытым.

И последнее, о чем идет речь в анализируемых правовых нормах, – это о возможности легализации самовольной постройки в судебном порядке (исключение – ст. 222 ГК Российской Федерации, предусматривающая также возможность такой легализации во внесудебном порядке, так называемая «дачная амнистия»). При этом ряд кодексов при разрешении данного вопроса отдает предпочтение самовольному застройщику вне зависимости от наличия у него каких-либо прав на земель-

ный участок (ст. 244 ГК Казахстана¹⁷, ст. 254-1 ГК Киргизии, ст. 246 ГК Таджикистана¹⁸, ст. 212 ГК Украины), другие в качестве условия признания права собственности называют все-таки наличие у застройщика права собственности (иного вещного права) на земельный участок (ст. 222 ГК Российской Федерации, ст. 223 ГК Белоруссии, ст. 188 ГК Армении), и вопреки континентальной традиции, ни один из кодексов не называет собственника земельного участка в качестве главного претендента на узаконивание самовольной постройки, зачастую даже не упоминая о нем (как это имеет место, например, в ГК Армении).

Таким образом, проведенный анализ законодательства ряда стран Западной Европы и СНГ позволяет прийти к выводу о принципиальных различиях в правовом регулировании рассматриваемого вопроса: неукоснительное соблюдение интересов собственника земельного участка, главным образом охрана его прав и интересов в европейских странах и, напротив, приоритет интересов самовольного застройщика на постсоветском пространстве.

УДК 347.6(470)

БРАЧНЫЙ ДОГОВОР И СОГЛАШЕНИЕ О РАЗДЕЛЕ ИМУЩЕСТВА КАК СРЕДСТВА УКЛОНЕНИЯ ОДНОГО ИЗ СУПРУГОВ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Marriage Contract and Agreement on Property Division as Means of Avoiding Credit Obligations Execution

А. С. Зимницкая – преподаватель кафедры гражданского права Омской юридической академии

A. S. Zimnitskaya – Teacher of the Civil Rights Chair of the Omsk Law Academy

Аннотация. В настоящей статье рассматриваются вопросы изменения законного режима имущества супругов, мотивы и последствия заключения супругами брачного договора, соглашения о разделе имущества и способы признания данных сделок недействительными, если целью их заключения являлось исключение определенного имущества из массы, на которую будет обращено взыскание.

¹⁵ См.: Гражданский кодекс Республики Армении. URL: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=2998

¹⁶ См.: Гражданский кодекс Киргизской Республики. URL: http://minjust.gov.kg/?page_id=1237

¹⁷ См.: Гражданский кодекс Республики Казахстан. URL: <http://www.pavlodar.com/zakon/?dok=00002&uro=08254>

¹⁸ См.: Гражданский кодекс Республики Таджикистан. URL: http://www.wipo.int/wipolex/en/text.jsp?file_id=236026