

OBJECTS OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTIONS IN CIVIL LAW
Soliev I.I.¹, Sherzoda B.S.² (Republic of Tajikistan)
Email: Soliev519@scientifictext.ru

¹*Soliev Iftikhor Isroilovich – Staff Worker,
NATIONAL CENTER OF LEGISLATION UNDER THE PRESIDENT OF THE
REPUBLIC OF TAJIKISTAN;*

²*Sherzoda Burhionali Sabzali – Master's Student,
LAW FACULTY,
TAJIK NATIONAL UNIVERSITY OF THE REPUBLIC OF TAJIKISTAN,
DUSHANBE, REPUBLIC OF TAJIKISTAN*

Abstract: *unauthorized construction is one of the phenomena of civil law and one of the most actual problems, both civil law and modern conditions. The importance of this issue is evidenced by a large number of disputes in this regard, the fact that this construction contradicts the requirements of urban planning and different views on the legal status of unauthorized construction. The article examines the objects of unauthorized construction, taking into account the current legislation and scientific literature. The authors identified some features of unauthorized construction objects and presented their views on this issue.*

Keywords: *real property, unauthorized construction, building, construction, structure, construction in progress.*

ОБЪЕКТЫ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

Солиев И.И.¹, Шерзода Б.С.² (Республика Таджикистан)

¹*Солиев Ифтихор Исроилович – сотрудник,
Национальный центр законодательства при Президенте Республики
Таджикистан;*

²*Шерзода Бурхонали Сабзали – магистрант,
юридический факультет,
Таджикский национальный университет,
г. Душанбе, Республика Таджикистан*

Аннотация: *самовольная постройка - один из важнейших вопросов гражданского права и изучение этого вопроса имеет большое теоретическое и практическое значение. О важности этого вопроса свидетельствует большое количество споров по этому поводу и тот факт, что данное строительство противоречит требованиям градостроительства, и разные взгляды на правовой статус самовольной постройки. В статье рассматриваются объекты самовольной постройки с учетом действующего законодательства и научной литературы. Авторы выявили некоторые особенности объектов самовольной постройки и представили свои взгляды на этот вопрос.*

Ключевые слова: недвижимое имущество, самовольная постройка, здание, сооружение, строение, незавершенное строительство.

В гражданских правоотношениях объект является одним из основных элементов, эти отношения возникают в связи с ними, и потребности субъектов удовлетворяются именно посредством объектов. В отношениях, связанных с самовольной постройкой, объект также является предметом этих отношений, поскольку правовое регулирование этих отношений возможно только в случае выявления объекта самовольной постройки. Поэтому особое внимание следует уделять объекту отношений самовольной постройки и его следует тщательно исследовать.

Согласно статье 246 Гражданского кодекса Республики Таджикистан, 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 норм и правил [1]. В данной статье установлено, что объектом самовольной постройки является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество. Однако неясно, какое недвижимое имущество входит в эту категорию. Поэтому вопрос об объекте самовольной постройки является спорным. А.В. Демкина отмечает, что использование понятия недвижимого имущества в определении самовольной постройки не совсем корректно с научной точки зрения, поскольку недвижимое имущество является объектом гражданского права, а самовольная постройка с точки зрения гражданского права представляет собой совокупность движимого имущества, которая становится недвижимым после ее легализации [2].

Представляется, что определение понятия и правовой природы объектов самовольной постройки с учетом их важных особенностей, позволяющих признать определенные виды постройки самовольными по физическим (техническим) причинам, а также путем уточнения, гражданско-правовых понятий, которое установлено в статье 246 Гражданского кодекса Республики Таджикистан. В данном исследовании анализируются следующие основные критерии: «строительство», «жилой дом», «строение», «сооружение», их взаимосвязь с другими явлениями гражданского права, в первую очередь, с другими объектами недвижимости.

Принимая во внимание особенности различных видов самовольного строительства, следует отметить, что юридическое определение объектов самовольной постройки в нормативных правовых актах не определено. Для понимания значения и сущности каждого из терминов, предусмотренных статьей 246 Гражданского кодекса Республики Таджикистан, необходимо обратить внимание на другие нормативные правовые акты, регулирующие эти вопросы и обеспечивающие их значение и содержание.

Определение термина «строительство» имеет первостепенное значение, поскольку гражданское право и связанные с ним области, такие как жилищное законодательство, не дают четкого определения этого термина [3]. Таким образом, под строительством следует понимать объект градостроительной деятельности, процесс строительства которого в определенной степени завершен и отделен от других подобных объектов, существующих на том же земельном участке. С точки зрения отношения к отдельным видам объектов самовольной постройки (зданиям, сооружениям и другие), строительство выступает как общее понятие.

Согласно законодательству, объектами самовольной постройки является недвижимое имущество. Однако следует отметить, что не все объекты недвижимости выступают объектами самовольной постройки. Объекты, являющиеся недвижимыми по своей природе, такие как земельные участки и недра, не могут выступать в качестве объектов самовольной постройки. Также движимые объекты, которые по закону признаются недвижимыми, не могут считаться объектами произвольного строительства. Таким образом, только одна группа недвижимых объектов - объекты, по их назначению, являются недвижимыми, то есть имущества, которые прочно связанные с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [4].

Недвижимые объекты, которые самовольно построены можно разделить на две группы: 1) строительство - объекты нового строительства (жилое здание, нежилое здание, технические строения, другие постройки, объекты незавершенного строительства; 2) реконструкция строения, возведение, реконструкция ранее существующего недвижимого имущества (реконструктивные объекты). Отнесение объектов недвижимости к первой подгруппы не создает особых проблем для новых объектов, созданных в результате самовольной постройки. Для классификации вновь построенных объектов достаточно определить, что они построены без использования каких-либо конструктивных элементов ранее существующего строительства. В связи с этим, по мнению ряд авторов существует сомнений к двум возможным типам реконструкции - реконструкция существующих объектов и строительство новых вместо тех, которые будут снесены [5]. С этой точки зрения последний вид «реконструкции» рассматривается как сочетание двух действий - снос ранее существующих объектов и осуществление нового строительства.

В этой связи необходимо присоединиться к выраженному в научной литературе мнению о том, что «небольшая реконструкция» не приводит к образованию нового объекта. Обосновывая эту позицию, Э.А. Киндеев и М. Пискунов отмечает, что, если в ходе строительных работ один из существующих объектов был разрушен, а новый был построен без соответствующих разрешений, данным объектом считается самовольным. Если объект претерпел только архитектурные и градостроительные изменения, то право собственности на него не прекращается даже при отсутствии необходимого разрешения на строительные работы [5]. Такой

объект не может быть признан самовольно, а собственник не может быть лишен своих имущественных прав.

Таким образом, нежилые здания и жилые дома, другие строения представляют собой различные виды недвижимости, которые имеют движимый характер и прочно связаны с земельным участком, на котором они построены. Необходимо уделить больше внимания анализу концепции жилого помещения, ведь именно эта недвижимость, как самостоятельный объект самовольной постройки, имеет свои особенности. При этом жилое помещение является объектом жилищных прав, поэтому необходимо обращать внимание на нормы жилищного законодательства.

Понятие «жилое помещение» и «жилой дом» не установлены в Жилищном кодексе Республики Таджикистан, на наш взгляд, включение этих терминов в Жилищном Кодексе Республики Таджикистан целесообразно.

Жилой дом - это отдельное индивидуальное здание, состоящее из комнат, а также подсобных помещений, отвечающее жилым и другим требованиям, связанным с их пребыванием в таком здании. Другое определение жилого помещения дано в Градостроительном кодексе Российской Федерации, согласно которому жилое помещение - это здание не выше трех этажей, которое предназначено для проживания одной семьи. Обычно жилое помещение - это здание разного типа, состоящее из жилых и нежилых домов [3].

По словам Г. Карпова, жилое помещение представляет собой главное строительства с двором и земельным участком, на котором он построен и предназначен для постоянного проживания [6]. Жилое помещение (жилой дом) по своей природе представляет собой сложный объект, который можно разделить на разные объекты и предназначен для общего пользования. Например, П.В. Крашенинников разделяет эту точку зрения, считает, что в структуре жилой помещении, как сложный объект само жилье выступает в качестве главного объекта [4].

Таким образом, жилое помещение как объект самовольной застройки представляет собой сложный объект недвижимости и представляет собой совокупность различных хозяйственных построек, расположенных на одном земельном участке. Жилое помещение - это другой тип жилого дома, поэтому оно должно не только соответствовать жилищным требованиям, определенным законом, но и иметь прочную связь с землей.

В качестве самовольной постройки может выступать строительство всего недвижимого имущества, включая здания, сооружения, строения, незавершенное строительство, ванны, гаражи, сараи, дачи и другие недвижимые объекты.

Следует отметить, что использование термина «недвижимое имущество» для определения самовольной постройки на научной основе не совсем обосновано, поскольку недвижимость является объектом гражданского права, а самовольная постройка с точки зрения гражданского права является совокупность движимого имущества, которая может быть преобразовано в недвижимое имущество только в том случае, если она было легализовано.

Возможно, в этом контексте законодатель отказался от использования термина «недвижимость» в определении произвольного строительства. Однако явление самовольной постройки не распространяется на объект, не имеющий характеристик недвижимости, потому что право собственности возникает во время строительства или передачи собственности, построенной третьей стороной, и с этого момента должно быть защищено [7].

Согласно Градостроительному кодексу Республики Таджикистан капитальное строительство - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по восстановлению зданий и сооружений, конструкций и системы инженерного оборудования, а также сохранение показателей, связанных с их использованием [8].

Соответственно, не имеет значения, предназначено ли строительство для жилых или иных целей. Однако само понятие «строительство» является спорным и не всегда рассматривается в юридической литературе. По сути, «строительство» включает в себя процесс. В этом смысле любую недвижимость на любой стадии градостроительства можно рассматривать как самовольную постройку. Однако такое понимание противоречит сути и цели статьи 246 УК РФ. Для целей данной статьи строительство должна быть завершена и иметь определенную форму, чтобы ее можно было отличить от других подобных объектов. В другом виде, с точки зрения гражданского права, строительство следует рассматривать как совокупность строительных материалов или, при необходимости, как «стену», «фундамент», «колонну» и т. д., то есть в юридическом смысле таковые здания не являются недвижимостью [9].

Перечень объектов недвижимости самовольной постройки, построенных на земельном участке, является открытым. По мнению М.Ю. Тихомирова, Л.В. Тихомирова, такой перечень объектов может быть использован в концепции других строений, сооружений и другой недвижимости, в частности ванны, гаражей, дачи, сараи, а также незавершенного строительства [10]. В настоящее время законодательством определен точный перечень объектов самовольной постройки и в их число входят здания, сооружения и другие сооружения.

К зданиям нельзя включать самовольные постройки до приобретения права собственности в соответствии с законодательством. Также существует мнение, что незавершенное строительство является основным объектом капитального строительства [11].

Согласно понятию «капитальное строительство», данному в Градостроительном кодексе, «здание или сооружение является одним из видов объектов капитального строительства» [12]. Сооружение не является объектом учета, в отличие от других объектов капитального строительства, используется при ведении единого государственного реестра объектов капитального строительства и государственного кадастрового учета недвижимого имущества. Сооружение - объект градостроительной деятельности, объемной, плоскостной или линейной строительной системы, состоящий из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций,

который предназначен для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, а также для временного пребывания людей, перемещения людей, грузов и прочего.

Из концепции зданий и сооружений можно выделить две группы их особенности: 1) технические особенности; 2) их прямое назначение. В зависимости от технической сущности концепции здания и сооружения практически неотличимы друг от друга, оба они являются объектом градостроительной и строительной системы (здание представляет собой строительной системы, состоящей из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций, образующих замкнутый объем. В зависимости от целевого использования здания и сооружения отличаются друг от друга. С точки зрения целевого использования здание предназначено в первую очередь для проживания людей, а во вторую - для реализации определенных видов производственных процессов. Целевое использование сооружения широкое и используется для следующих целей: а) выполнение различных видов производственных процессов; б) хранение материалов, изделий, оборудования; в) для временного пребывания людей, перемещения людей с места на место, грузов и т. д [13].

Понятие сооружения обширна и включает в себя концепцию здания, а также зависит от цели, для которой объект используется. Такой взгляд И.С. Д. Кузьмина также предполагает, что с ее юридической точки зрения здания и сооружения можно определить, как «здания и другие сооружения» [14]. То есть, по мнению автора, здание - это понятие части и происходит от целого (сооружения).

Таким образом, объект самовольной постройки – является только строительства. В свою очередь, здания, сооружения, строения, жилые помещения являются отдельными видами строительства. Любые объекты недвижимости нельзя рассматривать как объекты самовольной постройки, так как они не соответствуют содержанию и сущности «самовольной постройки».

Список литературы / References

1. Гражданский кодекс Республики Таджикистан часть 1. от 30 июня 1999 г. №803. [Нусхаи электронӣ]//АДЛИЯ: Махзани муттамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон. Нусхаи 7.0 / М-адлияи Ҷумҳурии Тоҷикистон. Душанбе.2016. 1 электрон.
2. Демкина А.В. Преддоговорные отношения в российском гражданском праве: новеллы Гражданского кодекса Российской Федерации. М.: Издание Государственной Думы, 2015. 128 с.
3. Гумилевская О.В. Диссертация. Основания признания права собственности на самовольную постройку. Краснодар, 2008.
4. Шерзода Б.С., Солиев И.И. Некоторые вопросы о понятии и особенности самовольной постройки. Вестник науки и образования. № 3 (106).

5. *Киндеева Е.А.* Характеристики недвижимости при регистрации / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика: Сборник статей. М.: Ось-89, 2005. С. 138.
6. *Карпов Г.* Понятие самовольного строительства жилого здания / Г. Карпов // Советская юстиция, 1971. № 8. С. 15.
7. *Жилищное право* / П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2000. С. 17.
8. Градостроительный кодекс Республика Таджикистан от 13 декабря 2012, № 438 [Нусхаиэлектронӣ] // АДЛИЯ: Махзани мутгамаркази иттилоотӣ-хукукии Ҷумҳурии Тоҷикистон. Нусхаи 7.0/ М-адлияи Ҷумҳурии Тоҷикистон. Душанбе.2016. 1 электрон.
9. *Бободжонов И.Х., Бадалов.* Право современного Таджикистана. Часть 4. Душанбе. “Эр-граф”, 2017. С. 161
10. *Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю.* Самовольное строительство: комментарии, судебная практика, официальные рекомендации / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2015. С. 80.
11. *Стрембелев С.В.* Нежилые здания: правовой режим, реконструкция, легализация / С.В. Стрембелев // М.: Библиотечка «Российской газеты», 2013. С. 27.
12. Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан 2012 года, № 12, ч. 1, ст. 998; 2016 года, №7, обр. 626; 2019 года. № 1, ст. 24, ст. 25.
13. *Шерзода Б.С., Рахимов Д.К.* Некоторые вопросы о зданиях и сооружениях как недвижимости. International Scientific and Practical Conference SCIENTIFIC COMMUNITY: INTERDISCIPLINARY RESEARCH, held on January 26-28, 2021 in Hamburg, Germany. С. 405.
14. *Кузьмина И.Д.* Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. С. 4.