

УДК 347.4

**В.В. СЕЛИВАНОВ,***соискатель**Казанский (Приволжский) федеральный университет*

## **О ПОНЯТИИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕЖИМА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ**

*Строительство новых объектов недвижимости, реконструкция уже построенных жилых домов, зданий и иных сооружений порождает проблему, связанную с легализацией самовольно возведенных объектов недвижимости. В этой связи настоящая статья посвящается исследованию гражданско-правовой природы режима самовольной постройки. Исследование указанной проблематики происходит на основе выработки авторского представления о категории «самовольная постройка». По мере анализа понятий «режим», «правовой режим», «правовой режим объектов гражданских прав» формируется понятие гражданско-правового режима самовольной постройки, а также дается дефиниция механизма нормативного закрепления гражданско-правового режима самовольной постройки и раскрывается его правовая природа.*

Вопрос о правовом регулировании отношений по поводу самовольной постройки всегда был и остается одним из важнейших в частноправовой сфере, поскольку проблемы, связанные с самовольно возведенными строениями, характерны практически для любого региона России, но особенно остро ситуация складывается в больших городах, где масштаб незаконного строительства крайне велик. Поэтому представляется актуальным исследование природы правового режима самовольной постройки и его специфики.

Следует сказать, что слово «режим» латинского происхождения и дословно переводится как власть [1, с. 493]. Во французском языке данное слово имеет несколько значений, одно из которых – это система правил, мероприятий, необходимых для достижения определенной цели [1, с. 493]. Согласно толковому словарю С.И. Ожегова, под режимом понимаются условия деятельности, работы, существования чего-нибудь [2, с. 673]. Однако это только общепризнанное смысловое значение слова «режим». Вместе с тем данная категория в теории права, сохраняя общий смысл, дефинируется четче и определеннее. Так, С.С. Алексеев указывает, что правовой режим можно определить как порядок регулирования, который выражен в многообразном комплексе правовых средств, характеризующих особое сочетание взаимодействующих между собой дозволений и запретов (а также позитивных обязываний) и созда-

ющих особую направленность регулирования [3, с. 316–344]. В.И. Сенчищев справедливо приходит к выводу, что правовой режим – это совокупность всех позитивно-правовых предписаний, содержащихся в императивных и диспозитивных нормах, и основанных на них (или им не противоречащих) субъективно-правовых притязаний, существующих и действительных с точки зрения права и в соответствующих случаях определяющих права, обязанности, дозволения, запреты и предписания абсолютно всех лиц (или в отношении абсолютно всех лиц) по поводу того предмета (явления), в отношении которого они установлены. Правовой режим, заключает ученый, – это правовая характеристика явления объективной действительности [4, с. 140]. Следовательно, полагаем, что правовой режим – это правовая конструкция, которая указывает на особенности правовой регламентации какого-либо участка той или иной сферы общественных отношений.

Как особая разновидность правового регулирования «правовой режим» – достаточно часто употребляемая категория в различных отраслях права применительно к различным правовым институтам, в том числе и в гражданском праве. В гражданском праве данную категорию часто применяют при определении специфики объектов гражданских прав. И, исходя из сущности понятия правового режима, можем сказать, что режим объекта гражданских прав – это правовая

конструкция, устанавливающая особенности обращения в гражданском обороте конкретного объекта гражданских прав.

По нашему мнению, достаточно точно понятие правового режима объекта гражданских прав сформулировал Н.А. Безрук, указав, что порядок пользования, способы и пределы распоряжения и иные правомерные действия людей в отношении вещи, определяемые правовыми нормами, называются в совокупности правовым режимом вещи [5, с. 168]. Однако данное определение применимо только к правовому режиму вещей, поскольку носит ограниченный характер как в отношении субъектов, так и в отношении объекта правового регулирования. Вместе с тем полагаем, что приведенная позиция достаточно четко формирует наше представление об особенностях правового режима того или иного правового явления, которые в своей совокупности образуют конструкцию, посредством которой право, определяя специфику в правовом регулировании, управляет им (то есть явлением). Анализ гражданско-правовых отношений, возникающих по поводу объектов гражданских прав, позволяет сделать вывод, что сущность правового режима объекта гражданских прав можно раскрыть по правилам о составе гражданско-правового отношения. При этом отметим, что нельзя ставить тождество между составом гражданского правоотношения и составом гражданско-правового режима, это разные категории. Однако считаем, что специфику режима можно проследить в особенностях правового регулирования правоотношений по поводу тех или иных объектов гражданских прав либо возникающих в рамках какой-либо сферы деятельности, имеющей гражданско-правовое значение. Соответственно такими особенностями являются, в частности, объект правового режима, субъектный состав, содержание, то есть права и обязанности.

Из вышесказанного о понятии «гражданско-правового режима» объектов гражданских прав можно сделать определенный вывод, что гражданско-правовой режим:

– во-первых, является особой направленностью гражданско-правового регулирования (в рамках нашего исследования особой направленностью правового регулирования отношений по поводу самовольной постройки);

– во-вторых, существует по поводу конкретных объектов гражданских прав (в нашем случае таким конкретным потенциальным объектом является самовольная постройка);

– в-третьих, реализуется с помощью конкретных способов, приемов;

– в-четвертых, закрепляет особенности правоотношений по поводу конкретных объектов, прежде всего через определение объема субъективных прав и обязанностей субъектов данных правоотношений.

Иными словами, можно в целом сказать, что гражданско-правовой режим – это совокупность закрепленных в праве особенностей правоотношений по поводу тех или иных объектов гражданских прав либо возникающих в рамках сферы какой-либо деятельности, имеющей гражданско-правовое значение.

Вышесказанное подводит нас к правомерному вопросу, применима ли категория «гражданско-правовой режим» к самовольной постройке?

Для ответа на данный вопрос сначала следует привести определение понятия категории «самовольная постройка». Данную дефиницию мы попытаемся сформулировать исходя из анализа п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [6], а также всех возможных современных видов строительных работ и ее результатов. Таким образом, считаем, что самовольной постройкой является искусственно созданное на земельном участке и (или) под ним здание, строение, иное сооружение в виде самостоятельного инженерно-строительного объекта (нефтяные скважины, кабельные линии связи, трубопроводы различного назначения и т.п.) или путем приращения, которое является определенным результатом строительной деятельности и может выражаться как в виде конечного результата работы (строительства, реконструкции, капитального строительства), так и незавершенного строительства, 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. С нашей позиции, данное определение более точно отражает сущность и признаки самовольной постройки.

Возвращаясь к вопросу о возможности применения категории «гражданско-правовой режим» к самовольной постройке, отметим, что данный вопрос имеет первостепенное значение в виду того, что действующее гражданское законодательство самовольную постройку не включает в число объектов гражданских прав. Однако правовой анализ норм, исходя из сущности рассматриваемой категории «гражданско-правовой режим», позволяет сделать вывод, что как таковой правовой режим самовольной постройки нормами гражданского и иных отраслей законодательства установлен, поскольку в противном случае нельзя было бы говорить о возведенном строении как о самовольной постройке. Причем следует отметить, что поскольку только ст. 222 ГК РФ дает понятие категории «самовольная постройка» и определяет правовые последствия ее возведения, первостепенными в правовом регулировании отношений по поводу самовольной постройки являются нормы ГК РФ, иные же, в том числе земельные, градостроительные, административные, являются производными. Поэтому, с нашей позиции, есть все основания говорить именно о гражданско-правовом режиме применительно к самовольной постройке. В подтверждение наших доводов следует привести и тот аргумент, что авторы проекта Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ статью, посвященную правовому регулированию отношений по поводу самовольной постройки, сочли необходимым включить в § 2 «Приобретение права собственности на недвижимые вещи» главы 18 «Приобретение права собственности» ГК РФ [7]. При этом нельзя забывать, что такому режиму присущ межотраслевой характер, поскольку правила отвода земельного участка под строительство, градостроительные и строительные нормы и правила, ответственность за нарушение порядка строительства устанавливаются нормами иных отраслей права.

Соответственно в общем смысле, можно сказать, что гражданско-правовой режим самовольной постройки – это совокупность закрепленных в гражданском праве особенностей правоотношений, возникающих по поводу достигнутого с нарушениями результата строительной деятельности в форме, во-первых, искусственно созданного на земельном участке законченного

здания, строения, иного сооружения как самостоятельного инженерно-строительного объекта, во-вторых, объекта незавершенного строительства, в-третьих, приращения, в-четвертых, реконструкции здания, строения, иного сооружения. Однако необходимо отметить, что такое восприятие понятия «гражданско-правовой режим самовольной постройки» следует отличать от гражданско-правового института, поскольку под ним признано понимать совокупность правовых норм, регулирующих относительно однородные отношения по поводу самовольной постройки, то есть институт, в отличие от режима, не выделяет специфику данного рода отношений.

Таким образом, проведенное нами исследование ясно показывает отличительные особенности правового и гражданско-правового режимов самовольной постройки. Правовой режим – общий, его основу составляет гражданско-правовой режим. О последнем речь ведется тогда, когда постройка «превращается» в легальный объект недвижимости.

Характеризуя гражданско-правовой режим самовольной постройки, следует подчеркнуть, что вопрос о гражданско-правовых режимах объектов ставится и рассматривается, как правило, в тесной связи с категориями субъективных гражданских прав и субъективных гражданских обязанностей. Правда, сам анализ правовых режимов нередко проводится применительно к определенным объектам. Вместе с тем некоторые правоведы указывают, что «режим объекта» – лишь сокращенное словесное обозначение порядка регулирования, выраженного в характере и объеме прав по отношению к объекту [3, с. 316–344]. На эту особенность обращал внимание О.С. Иоффе, который подчеркивал, что, устанавливая «режим вещей», закон, по существу, определяет режим поведения граждан как субъектов гражданских правоотношений» [8, с. 600]. По нашему мнению, этот режим поведения, в конечном счете, выражен в правах и обязанностях субъектов. Таким образом, в итоге можно сказать, что характер и объем специальных субъективных прав субъектов по поводу объектов прав, набор их обязанностей в связи с этими объектами – главная отличительная черта того или иного правового режима, позволяющая отграничивать друг от друга такие режимы.

В этой связи С.С. Алексеев справедливо отмечает, что каждому правовому режиму свойственно нечто общее в регулировании, некая общая направленность – запрет, дозволение (обязывание). Это позволяет отождествлять их с типами правового регулирования: общедозволительным и разрешительным. Вместе с тем С.С. Алексеев указывает на то, что правовой режим выражает степень жесткости юридического регулирования, его дозволительную или запретительную направленность, наличие известных ограничений или льгот, допустимый уровень активности субъектов, пределы их правовой самостоятельности [3, с. 316–344]. Соответственно можно сказать, что через направленность правового регулирования в индивидуализированном правовом режиме можно выявить и тип правового регулирования данного участка социальных связей, свойственный конкретному объекту. Через тип регулирования можно выявить общую направленность (запретительную или дозволительную) воздействия права в конкретном правовом режиме. Иными словами, при помощи категории «правовой режим» право очерчивает границы дозволенного и должного поведения в отношении соответствующих объектов либо в рамках какой-либо сферы деятельности. В свою очередь, границы дозволенного и должного поведения можно установить только посредством императивных норм.

Следовательно, с рассмотренной нами позиции правовой режим можно охарактеризовать как специальный правовой инструмент, применяемый на основе учета специфики определенного объекта прав (определенной деятельности) в конкретной сфере социальных связей с целью создания нужной правовой направленности соответствующих общественных отношений. Все вышесказанное, в сущности, и есть общая характеристика правового режима. Поэтому применительно к правовому режиму самовольной постройки можно сказать, что в праве он выражается в форме четкого установления ГК РФ и иными правовыми актами правил поведения, имеющих дозволительно-обязывающую, а также, отчасти, и запретительную направленность, посредством которых осуществляется правовое регулирование отношений по поводу самовольной постройки.

Данное заключение нас подводит и к иному интересному выводу, что сочетание дозволительно-обязывающих норм, посредством которых действует механизм нормативного закрепления гражданско-правового режима самовольной постройки, есть ни что иное как система определенных стимулов, под которыми следует понимать правовое побуждение к законопослушному деянию, создающее для удовлетворения собственных интересов субъекта режим благоприятствования [9, с. 336]. Однако посредством стимулов нельзя привести в действие механизм нормативного закрепления гражданско-правового режима самовольной постройки, поскольку «стимул» – это лишь побуждение к действию, своеобразный внешний раздражитель, но достигнуть указанной цели можно посредством правовых стимулов, под которыми следует понимать процесс воздействия на сознание и психику человека имеющихся реальных правомочий, связанных с реализацией субъективного права либо с получением лицом награды за свое правомерное поведение, превышающее обычно предъявляемые требования [9, с. 347]. Однако стимулы как побудительный фактор поведения невозможны без определенно установленных ограничений, то есть сдерживающих факторов. Под правовым ограничением понимают правовое сдерживание противозаконного деяния, создающее условия для удовлетворения интересов контрсубъекта и общественных интересов в охране и защите; это установленные в праве границы, в пределах которых лица должны действовать, это исключение определенных возможностей в их деятельности [9, с. 362]. Таким образом, в механизме нормативного закрепления гражданско-правового режима самовольной постройки следует выделить и систему специфических правовых стимулов и правовых ограничений. Это будет проявляться в том, что лицо, осуществившее самовольную постройку, с одной стороны, стремится к признанию права собственности на возведенное строение и введение ее в гражданский оборот, с другой стороны, для легализации возведенного строения необходимо выполнить ряд юридических процедур, прямо указанных в законе, соответствующих земельным, градостроительным и иным строительным нормам и правилам [10].

Следовательно, механизм нормативного закрепления гражданско-правового режима самовольной постройки представляет собой способ выражения в нормах гражданского права особенностей самовольной постройки как объекта гражданских правоотношений. Данный механизм включает в себя закрепление в законодательстве: во-первых, специального понятийного аппарата – категории «самовольная постройка» и проч.; во-вторых, совокупности специальных юридических процедур, связанных с самовольной постройкой, процедуры ликвидации самовольной постройки (ее сноса), процедуры введения постройки в гражданский оборот; в-третьих, системы специфических правовых стимулов и правовых ограничений.

#### Список литературы

1. Булыко А.Н. Большой словарь иностранных слов. 35 тыс. слов. – М.: Мартин, 2006. – 704 с.
2. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений / Российская академия наук. Институт русского языка им. В.В. Виноградова. – 4-е изд., доп. – М.: «А ТЕМП», 2004. – 944 с.
3. Алексеев С.С. Восхождение к праву. Поиски и решения. – М.: НОРМА, 2002. – 608 с.
4. Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения. Общее понятие // Актуальные вопросы гражданского права / под ред. М.И. Брагинского; Исследовательский центр частного права. Российская школа частного права. – М.: Статут, 1998. – 464 с.
5. Советское гражданское право. В 2-х ч. Ч. 1 / под ред. В.А. Рясенцева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрид. лит., 1986. – 560 с.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья, четвертая) (с изм.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410; Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 49. – Ст. 4553; Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 52 (Часть I). – Ст. 5496.
7. Проект Федерального закона о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации // Портал российского частного права. – URL: <http://www.privlaw.ru>
8. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». – М.: Статут, 2000. – 777 с.
9. Общая теория государства и права. Академический курс в трех томах. Т. 3: Государство, право, общество / отв. ред. М.Н. Марченко. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2010. – 712 с.
10. Малько А.В. Стимулы и ограничения в праве (теоретико-информационный аспект): автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. – Саратов, 1995. – 39 с.

*В редакцию материал поступил 15.04.11*

*Ключевые слова:* правовой режим, гражданско-правовой режим, объекты гражданских прав, недвижимость, самовольная постройка, механизм нормативного закрепления.