

УДК 347.132.14:365.262.3
DOI: 10.36979/1694-500X-2024-24-7-144-147

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

В.А. Фудашкин, И.Т. Эратов, Ж.М. Аттокурова

Аннотация. Рассматривается специфика правовой природы самовольной постройки, определяется ее место в системе объектов гражданского права по законодательству Кыргызской Республики. Подлежит анализу легальное определение самовольной постройки, закрепленное в Гражданском кодексе Кыргызской Республики. Определяются квалифицирующие признаки самовольной постройки как нарушение требований соответствующих положений действующего отраслевого законодательства Кыргызской Республики, обязательных к исполнению субъектами, осуществляющими строительство, и дается их характеристика. Устанавливаются нормативные правовые акты Кыргызской Республики, регламентирующие процесс возведения объекта капитального строительства и осуществления надзора со стороны уполномоченных государственных органов в сфере архитектуры и строительства. Даны практические рекомендации по совершенствованию законодательства Кыргызской Республики в области определения правового режима самовольной постройки как объекта строительства, не относящегося к категории объектов недвижимости.

Ключевые слова: самовольная постройка; объект строительства; объект недвижимости; разрешение на строительство; нарушение целевого назначения земельного участка; строительные нормы и правила; ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

УРУКСАТСЫЗ КУРУЛУШТУН УКУКТУК РЕЖИМИ

В.А. Фудашкин, И.Т. Эратов, Ж.М. Аттокурова

Аннотация. Өз алдынча курулуштардын укуктук табиятынын өзгөчөлүгү каралат жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдары боюнча жарандык укук объекттеринин системасындагы анын орду аныкталат. Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинде бекитилген өз алдынча курулуштарды мыйзамдуу аныктоо талдоого алынат. Өз алдынча курулуштардын квалификациялык белгилери курулушту жүзөгө ашыруучу субъекттер аткарууга милдеттүү болгон Кыргыз Республикасынын колдонуудагы тармактык мыйзамдарынын тийиштүү жоболорунун талаптарын бузуу катары аныкталат жана аларга мүнөздөмө берилет. Капиталдык курулуш объектисин тургузуу жана архитектура жана курулуш чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар тарабынан көзөмөлдү жүзөгө ашыруу процессин жөнгө салуучу Кыргыз Республикасынын ченемдик укуктук актылары белгиленет. Кыймылсыз мүлк объекттеринин категориясына кирбеген курулуш объектиси катары өз алдынча курулуштардын укуктук режимин аныктоо жаатындагы Кыргыз Республикасынын мыйзамдарын өркүндөтүү боюнча практикалык сунуштар берилди.

Түйүндүү сөздөр: өз алдынча курулуш; курулуш долбоору; кыймылсыз мүлк объектиси; курууга уруксат; жер частогунун максаттуу багытын бузуу; курулуш нормаларын жана эрежелерин бузуу; кыймылсыз мүлк объектиси.

LEGAL REGIME FOR UNAUTHORIZED CONSTRUCTION

V.A. Fudashkin, I.T. Eratov, Zh.M. Attokurova

Abstract. The specifics of the legal nature of unauthorized construction are considered and its place in the system of objects of civil law under the legislation of the Kyrgyz Republic is determined. The legal definition of unauthorized construction, enshrined in the Civil Code of the Kyrgyz Republic, is subject to analysis. The qualifying signs of unauthorized construction are determined as a violation of the requirements of the relevant provisions of the current sectoral legislation of the Kyrgyz Republic, mandatory for execution by entities carrying out construction, and their characteristics are given. Regulatory legal acts of the Kyrgyz Republic are established that regulate the process of constructing a capital construction project and the implementation of supervision by authorized state bodies in the field of architecture and construction. Practical recommendations are given for improving the legislation of the Kyrgyz

Republic in the field of determining the legal regime of unauthorized construction as a construction project that is not classified as real estate.

Keywords: unauthorized construction; construction project; real estate object; building permit; violation of the intended purpose of the land plot; building codes and regulations; commissioning of the real estate object.

Если проанализировать действующее законодательство Кыргызской Республики (далее по тексту – КР), то можно установить, что легальное определение самовольной постройки находит свое закрепление в п. 1 ст. 254¹ Гражданского кодекса КР [1], которая регламентирует правовую режим данного объекта. В соответствии с данной статьей, «самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, а также созданное без получения на это необходимых разрешений либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, установленных законодательством Кыргызской Республики» [2, с. 105].

Исходя из буквального толкования содержания данной статьи можно прийти к выводу, что отечественный законодатель определяет самовольную постройку как объект недвижимости, которому присущ один или одновременно несколько признаков, каждый из которых предопределяет нарушение норм действующего законодательства, обязательных к соблюдению при возведении объекта строительства. Таким образом, мы можем определить, что объект будет признан самовольной постройкой, если при осуществлении строительства не соблюдены соответствующие нормы земельного, строительного и градостроительного законодательства в части:

1) нарушения целевого использования земельных участков, предусмотренного Земельным кодексом КР [3], запрещающим возведение на них объектов капитального строительства;

2) отсутствия необходимых документов на проектирование и строительство объекта, выдаваемых территориальными органами по градостроительству и архитектуре, предусмотренных Положением «О порядке выдачи документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и оценки соответствия вводимых в эксплуатацию завершенных

строительством объектов в Кыргызской Республике» [4];

3) существенного нарушения градостроительных и строительных норм и правил, предусмотренных Законом КР «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики» [5] и Законом КР «Об основах градостроительного законодательства Кыргызской Республики» [6], а также соответствующими строительными регламентами, строительными стандартами и СНиПами (Строительные нормы Кыргызской Республики. Система нормативных документов в строительстве [7]).

Проверка соблюдения требований законодательства в отношении порядка возведения объектов недвижимости, в том числе предусмотренных указанными выше нормативными правовыми актами, осуществляется как в процессе их строительства, так и при регистрации права собственности на них.

При этом, абз. 2 и 3 п. 2 ст. 254 Гражданского кодекса КР [1] устанавливают, что самовольно возводимый объект строительства подлежит сносу:

- в судебном порядке по иску лица, права которого были нарушены фактом его возведения, либо по иску соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления;
- в административном порядке в силу решения соответствующего органа местного самоуправления в отношении объектов, самовольно возведенных на территории городов Бишкека и Оша, в том случае, если не установлено лицо, осуществляющее их строительство.

Проверка соблюдения требований законодательства в отношении законности возведения объекта строительства и процессу его строительства осуществляется в том числе, как мы определили выше, при регистрации права собственности на него в соответствии с Законом КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [8].

Как определяет п. 138 Правил государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [9], для регистрации права собственности на вновь создаваемый объект недвижимости необходимо предоставить в регистрирующий орган следующий перечень документов:

- правоудостоверяющий документ на земельный участок, на котором возведен объект строительства. Данный документ, предусмотренный как ст. 31 Земельного кодекса КР [3], так и п. 2 Положения «О порядке оформления и выдачи документов, удостоверяющих право на земельный участок» [10] удостоверяет наличие соответствующего вещного права на земельный участок у лица, осуществляющего его застройку;
- решение уполномоченного государственного органа о предоставлении под строительство земельного участка. Указанное решение будет подтверждать факт того, что целевое назначение земельного участка позволяет субъекту землепользования возводить на нем объект капитального строительства;
- акт оценки соответствия вводимого в эксплуатацию законченного строительством объекта. «Если проанализировать Положение “О классификации характеристик объектов строительства и порядке проведения государственного архитектурно-строительного надзора за объектами строительства, реконструкции и иными изменениями объектов недвижимости в Кыргызской Республике” [11], то надзор за выполнением требований строительных норм и правил при строительстве объектов, который является одним из элементов Государственного архитектурно-строительного надзора, осуществляется уполномоченным государственным органом по надзору и контролю в сфере архитектурно-строительной деятельности и его территориальными подразделениями. При этом, в соответствии со ст. 4 данного Положения, надзор осуществляется в целях обеспечения безопасности, качества, сейсмостойкости и эксплуатационной надежности объектов

строительства, путем проведения проверки соответствия выполняемых работ в процессе строительства требованиям технических регламентов и проектной документации» [12, с. 140].

Мы можем констатировать, что наличие у субъекта указанных выше документов подтверждает факт отсутствия у законченного строительством объекта признаков самовольной постройки, указанных в содержании ст. 254 Гражданского кодекса КР [1].

Однако возникает закономерный вопрос правильности отнесения законодателем самовольной постройки к таким объектам недвижимости, как здания, сооружения и т. д.

По нашему мнению, здания, сооружения и иные объекты юридически приобретают статус объекта недвижимости и целевое назначение, указанное ст. 18 Закона КР «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики» [5], исключительно только после приема их в эксплуатацию и осуществления государственной регистрации права собственности на них. До этого момента объект в процессе своего возведения будет являться совокупностью материалов, на что указывают пп. 48 и 49 разд. III Положения «О порядке проведения технического обследования единиц недвижимого имущества» [13].

В силу того, что п. 2 ст. 254 Гражданского кодекса КР [1] регистрация права собственности на самовольную постройку, возведенную лицом, исключена, объект строительства не может приобрести статус объекта недвижимости априори.

Таким образом, мы пришли к выводу, что самовольная постройка является объектом строительства, не имеющим правового статуса объекта недвижимости и соответствующего целевого назначения, характерного для указанных в п. 1 ст. 254 Гражданского кодекса КР [1] жилого дома, сооружения и иных объектов недвижимости, которые возникают у них только исключительно после ввода объекта в эксплуатацию и регистрации прав на него.

На основе этого нами предлагается внести изменения в п. 1 ст. 254 Гражданского кодекса КР [1], содержащий легальное определение самовольной постройки и изложить его в следующей редакции:

«1. Самовольной постройкой является объект строительства, созданный на земельном участке, не отведенном для этих целей, а также созданный без получения на это необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, установленных законодательством Кыргызской Республики».

Поступила: 06.05.24; рецензирована: 08.05.24;
принята: 13.05.24.

Литература

1. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть 1) от 8 мая 1996 года № 15. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/4/edition/4836/ru> (дата обращения: 07.05.2024).
2. Фудашкин В.А. Признание объекта незавершенного строительства самовольной постройкой / В.А. Фудашкин // Известия вузов Кыргызстана. 2017. № 9.
3. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 45. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-5/edition/1285814/ru> (дата обращения: 03.05.2024).
4. Положение «О порядке выдачи документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и оценки соответствия вводимых в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике» (утверждено постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 6 августа 2021 года № 114). URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/158396/edition/1078160/ru> (дата обращения: 30.04.2024).
5. Закон КР «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики» от 11 января 1994 года № 1372-ХП. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/716/edition/1033306/ru> (дата обращения: 01.05.2024).
6. Закон КР «Об основах градостроительного законодательства Кыргызской Республики» от 13 июля 2011 года № 95. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/203338/edition/948639/ru> (дата обращения: 30.04.2024).
7. Строительные нормы Кыргызской Республики. Система нормативных документов в строительстве от 13 декабря 2018 года. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/200296/edition/924636/ru> (дата обращения: 30.04.2024).
8. Закон КР «О государственной регистрации права собственности и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года № 153. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/160/edition/1279572/ru> (дата обращения: 03.05.2024).
9. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утверждены постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года № 49). URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/94056/edition/1847/ru> (дата обращения: 05.05.2024).
10. Положение «О порядке оформления и выдачи документов, удостоверяющих право на земельный участок» (утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 8 декабря 2021 года № 311). URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/92335/edition/1111689/ru?anchor=p1> (дата обращения: 03.05.2024).
11. Положение «О классификации характеристик объектов строительства и порядке проведения государственного архитектурно-строительного надзора за объектами строительства, реконструкции и иными изменениями объектов недвижимости в Кыргызской Республике» (утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 10 февраля 2009 года № 95). URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/90219/edition/975031/ru> (дата обращения: 04.05.2024).
12. Фудашкин В.А. Проблемы регистрации права собственности на объекты незавершенного строительства / В.А. Фудашкин // Вестник КРСУ. 2015. Т. 15. № 6.
13. Положение «О порядке проведения технического обследования единиц недвижимого имущества» (утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 19 июня 2009 года № 388). URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/59835/edition/1111681/ru> (дата обращения: 02.05.2024).