

УДК 347.1

DOI: 10.17223/22253513/28/13

К.Ю. Лебедева

**ПРАВОВЫЕ ПОЗИЦИИ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСУ ПРИМЕНЕНИЯ
ПОЛОЖЕНИЙ П. 4 СТ. 222 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(О СНОСЕ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ)**

Статья посвящена изучению толкования положений п. 4 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации Конституционным Судом Российской Федерации на примере исследования рекомендаций и позиций, высказанных по итогам рассмотрения конкретного запроса депутатов Государственной Думы Российской Федерации.

Ключевые слова: Гражданский кодекс Российской Федерации, Конституционный Суд Российской Федерации, снос самовольной постройки.

Результатом реформы первой части Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) стало, в том числе, изменение положений ст. 222, включающее введение в данную статью Федеральным законом от 13.07.2015 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой ГК РФ и Федеральный закон «О введении в действие части первой ГК РФ»¹ пункта четвертого в следующей редакции:

«Органы местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

В течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки орган местного самоуправления, принявший такое решение,

¹ Документ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 13.07.2015, в изданиях: «Российская газета», № 154, 16.07.2015 и «Собрание законодательства РФ», 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4384, начал действовать с 01.09.2015.

направляет лицу, осуществившему самовольную постройку, копию данного решения, содержащего срок для сноса самовольной постройки, который устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять более чем 12 месяцев.

В случае, если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, орган местного самоуправления, принявший решение о сносе самовольной постройки, в течение семи дней со дня принятия такого решения обязан:

- обеспечить опубликование в порядке, установленном уставом городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки;
- обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом сносе самовольной постройки;
- обеспечить размещение на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана самовольная постройка, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки.

В случае если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, снос самовольной постройки может быть организован органом, принявшим соответствующее решение, не ранее чем по истечении двух месяцев после дня размещения на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом сносе такой постройки».

Проанализировав характер содержащихся в п. 4 ст. 222 ГК РФ правил, можно сделать вывод, что данная норма регламентирует процесс принятия решения об административном сносе самовольной постройки (об определении понятия «самовольная постройка» из последних публикаций см., например, [1]).

В научной литературе верно отмечено, что указанный пункт статьи 222 ГК РФ, по сути, регулирует две ситуации:

- когда лицо, осуществившее постройку, известно и ему направляется решение о сносе постройки¹ и
- когда лицо, осуществившее самовольную постройку, не выявлено (см. о различиях правовых последствий в указанных ситуациях [2]).

В настоящее время осмысливаются процессуальные аспекты признания прав либо сноса самовольных построек (см., например: [3–7] и др.), однако ниже рассмотрено толкование судебным органом конституционного контроля материальной нормы сноса самовольных построек в административном порядке.

¹ Тогда данное лицо подобное решение обязано исполнить, если исходить из того, что оно принято уполномоченным лицом.

Поскольку упомянутая статья в измененной редакции с процитированным четвертым пунктом еще не получила разъяснений Верховного Суда Российской Федерации (ВС РФ), а имеющиеся разъяснения высших судебных инстанций, касающиеся порядка применения ст. 222 ГК РФ, приняты до внесения в нее исследуемого пункта¹, выявить порядок применения и смысл трактовок п. 4 статьи ГК РФ о самовольной постройке в настоящее время представляется возможным лишь на основании анализа судебного акта – определения Конституционного Суда Российской Федерации 27 сентября 2016 г. № 1748-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы Российской Федерации о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 ГК РФ», ссылки на которое имеются в других, более поздних актах Конституционного Суда РФ².

Арбитражные суды различных уровней активно применяют позиции (разъяснения) Конституционного Суда РФ, изложенные в определении, являющемся предметом рассмотрения в настоящей публикации, при разрешении рассматриваемых ими различных споров: о признании незаконными действий уполномоченных органов по обеспечению сноса здания, о признании недействительными ненормативных актов, распоряжений различного рода, касающихся объектов самовольного строительства, и других требований, касающихся самовольных построек, включая их снос³.

¹ См.: Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом ВС РФ 19 марта 2014 г.; п. 22–31 о спорах, связанных с самовольной постройкой, совместного постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (ВАС РФ) № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»; Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст. 222 ГК РФ, утвержденный информационным письмом Президиумом ВАС РФ от 9 декабря 2010 г. № 143.

² См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 07.11.2017 № 26-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца первого ч. 2 ст. 2, абзаца третьего ч. 1 и ч. 3 ст. 2–1 Закона Республики Крым “Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым” в связи с жалобами обществ с ограниченной ответственностью “Дайвинг-Центр “Соляриус”», “Промхолдинг” и “Формат-ИТ”, а также определения от 10.11.2016 № 2372-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Мурадовой Н.В. на нарушение ее конституционных прав пунктом 4 ст. 222 ГК РФ»; от 28.09.2017 № 1824-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью “ПОЛЮС-РБ” на нарушение конституционных прав и свобод положением пункта 4 ст. 222 ГК РФ, а также пунктом 4 ч. 1 ст. 128, частью 1 ст. 208 и ч. 1 ст. 210 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации»; от 25.05.2017 № 966-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Савиной М.В. на нарушение ее конституционных прав положениями пункта 4 ст. 222 ГК РФ, пунктом 4 ч. 1 ст. 128, частью 1 статьи 208 и ч. 1 ст. 210 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации».

³ См., например, постановления: АС Московского округа от 07.09.2017 № Ф05-12248/2017 по делу № А40-254041/16; АС Северо-Кавказского округа – от 04.05.2017 № Ф08-2330/2017 по делу № А32-12170/2016, от 28.01.2017 № Ф08-9817/2016 по делу

При этом вносить изменения и дополнения в совместное постановление Пленумов высших судебных инстанций, касающееся правоотношений о собственности от 29.04.2010 № 10/22, как предлагается некоторыми авторами [8], не представляется возможным в связи с отсутствием органа, принимавшего участие в разработке и принятии данного постановления. В настоящее время (после упразднения ВАС РФ) данное постановление можно лишь отменить полностью, заменив другим актом, изданным уполномоченным органом (ВС РФ, ставшим правопреемником ВАС РФ) либо частично¹.

Депутаты Государственной Думы РФ в запросе, поданном в Конституционный Суд РФ, полагают, что п. 4 ст. 222 ГК РФ противоречит ст. 10, 19 (ч. 1), 35 (ч. 3), 46 (ч. 1 и 2), 54 (ч. 1) и 118 (ч. 1) Конституции Российской Федерации, поскольку вследствие неопределенности содержащихся в нем положений, порождающей на практике их неоднозначное толкование и возможность произвольного применения, предоставляет органам местного самоуправления право решать вопрос о праве собственности во внесудебном порядке – посредством принятия решения о сносе постройки, возведенной до вступления оспариваемых законоположений в силу, а также в отношении постройки, в сносе которой ранее было отказано решением суда или право собственности на которую было зарегистрировано уполномоченным государственным органом в установленном законом порядке.

Конституционный Суд РФ исходит из того, что согласно ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом (ч. 1) и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (ч. 3), и закрепленные в указанной статье Конституции РФ гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении права, возникшего на законных основаниях².

Далее Конституционным Судом РФ подчеркивается значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество как формального

№ А32-10862/2016; АС Центрального округа – от 01.08.2017 № Ф10-2921/2017 по делу № А83-5116/15, от 16.11.2016 № Ф10-4591/2016 по делу № А35-11264/2015; 2ААС – от 04.10.2017 № 02АП-6802/2017 по делу № А28-10847/2016, от 11.04.2017 № 02АП-1491/2017 по делу № А28-14113/2016; 9ААС – от 08.09.2017 № 09АП-34133/2017 по делу № А40-216221/16, от 02.06.2017 № 09АП-18460/2017 по делу № А40-254041/2016; 10 ААС – от 01.11.2017 № 10АП-12669/2017 по делу № А41-11837/17, от 22.02.2017 № 10АП-14741/2016 по делу № А41-22191/16; 12ААС от 29.11.2016 № 12АП-11160/2016 по делу № А57-5902/2016; 15ААС – от 25.10.2017 № 15АП-11728/2017, 15АП-11877/2017 по делу № А32-25368/2016, от 20.04.2017 № 15АП-1863/2017 по делу № А32-13678/2016; 21ААС от 16.11.2017 № 21АП-900/2017 по делу № А83-3122/2017 и другие акты).

¹ Как сделано в отношении абзаца первого п. 38 указанного совместного постановления от 29.04.2010 Постановлением Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ».

² На что указано Конституционным Судом РФ в Постановлении от 11.03.1998 № 8-П; определениях от 25.03.2004 № 85-О, от 13.10.2009 № 1276-О-О, от 29.09.2011 № 1071-О-О, от 20.11.2014 № 2590-О, от 28.01.2016 № 141-О и др.

условия обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав, возникающих из имущественных отношений, объектом которых является недвижимое имущество.

Далее дана оценка законодательному закреплению необходимости государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество: она свидетельствует о признании со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, чем обеспечивается защита прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития¹.

В то же время Конституционный Суд РФ подчеркивает², что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, производимая соответствующим учреждением, будучи юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ³, *не может подменять собой основание*⁴ возникновения, изменения и прекращения права.

ГК РФ, составляющий в числе прочих нормативных правовых актов правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество⁵, устанавливая в числе прочего правовой режим таких объектов, как здания, сооружения и другие строения, возведенные, созданные в нарушение правил земельного законодательства либо градостроительных норм, закрепляет в качестве *способа легализации* этих объектов в гражданском обороте *признание права собственности* на них в *судебном порядке*⁶, что является допустимым законом основанием для осуществления последующей государственной регистрации прав на соответствующие объекты.

Так, согласно ст. 222 ГК РФ, здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, при-

¹ Об этом указано Конституционным Судом РФ в Постановлении от 26.05.2011 № 10-П, определениях от 05.07.2001 № 132-О и № 154-О, от 20.11.2008 № 1052-О-О, от 22.03.2011 № 412-О-О и др.

² С целью проведения четкого разграничения основания возникновения права и акта государственной регистрации права как формального его признания со стороны государства.

³ В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 03.07.2016 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).

⁴ Выделено здесь и далее курсивом и полужирным шрифтом мной в целях акцентирования внимания на ключевых постулатах излагаемых Конституционным Судом РФ положений. – *К.Л.*

⁵ Согласно п. 1 ст. 3 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

⁶ А в предусмотренных законом случаях – в ином установленном законом порядке.

знается самовольной постройкой (п. 1); лицо, осуществившее такую постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе ей распоряжаться – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки, кроме случаев, предусмотренных п. 3 и 4 данной статьи (п. 2).

Соответственно, абз. 1 п. 3 ст. 222 ГК РФ допускает возможность признания судом, а в предусмотренных законом случаях в ином, установленном законом порядке, права собственности на самовольную постройку за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка.

Данное законоположение, как отметил Конституционный Суд РФ¹ с учетом разъяснений, содержащихся в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством², согласно которым право собственности на самовольное строение может быть признано и в случае возведения его без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен гражданину по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, если строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если сохранение этого строения не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, – направлено на защиту прав граждан, а также на обеспечение баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию ст. 17 (ч. 3) и 55 (ч. 3) Конституции РФ.

Что касается создания или возведения самовольной постройки *на земельном участке, не предоставленном* в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий³ или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения, то в этих случаях органы местного самоуправления городского округа⁴ *вправе принять решение о сносе* самовольной постройки.

При этом закрепляющий данное право органов местного самоуправления п. 4 ст. 222 ГК РФ *одновременно* обязывает их в течение семи дней со дня принятия решения направить лицу, осуществившему самовольную постройку, копию данного решения, содержащего срок для сноса самовольной постройки, который устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять более чем 12 месяцев.

Следовательно, лицо, осуществившее самовольную постройку, – поскольку оно ставится в известность о принятом решении, – может прибег-

¹ В определениях от 29.01.2015 № 101-О и от 24.03.2015 № 658-О.

² Утвержден Президиумом ВС РФ 19.03.2014.

³ За исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

⁴ Или муниципального района – в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории.

нуть к *гарантированному ему способу судебной защиты путем оспаривания* принятого органом местного самоуправления решения.

При этом, по смыслу п. 4 ст. 222 ГК РФ, *срок сноса*, указываемый в решении о сносе самовольной постройки, *не может быть произвольным*, а устанавливается с учетом характера самовольной постройки (но *не может составлять более чем 12 месяцев*) и должен предоставлять заинтересованному лицу время для обращения в суд, который, в свою очередь, согласно ч. 1 и 2 ст. 85 и ст. 223 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, вправе приостановить действие оспариваемого решения в части, относящейся к административному истцу, или приостановить совершение в отношении административного истца оспариваемого действия.

В тот же срок органы местного самоуправления обязаны *обеспечить опубликование* в установленном порядке *сообщения о планируемом сносе* самовольной постройки и размещение данной информации на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана самовольная постройка, в случае если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено; в этом случае снос самовольной постройки может быть организован органом местного самоуправления, принявшим соответствующее решение, не ранее чем по истечении двух месяцев после дня размещения сообщения о планируемом сносе такой постройки в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Далее Конституционным Судом РФ дается оценка приведенных положений п. 4 ст. 222 ГК РФ: они *создают дополнительные гарантии информирования лица*, осуществившего самовольную постройку, позволяющие ему прибегнуть к средствам судебной защиты, а указание на двухмесячный срок *дополнительно подтверждает волеизъявление* федерального законодателя на то, что снос не должен следовать *немедленно за принятием решения* о нем, имея в виду возможность его оспаривания.

Таким образом, п. 4 ст. 222 ГК РФ закрепляет *механизм принятия органами местного самоуправления решений о сносе* зданий, строений или других сооружений, возведенных на земельных участках, не предоставленных в установленном порядке для этих целей, т.е. объектов, являющихся, согласно п. 1 той же статьи, самовольными постройками, притом что земельные участки, на которых они возведены, расположены в зоне с особыми условиями использования территорий¹ либо на территории общего пользования, либо в полосе отвода инженерных сетей, и тем самым существенным образом ухудшающих комфортную среду для проживания граждан, подвергающих опасности их жизнь и здоровье, создающих препятствия для надлежащего функционирования объектов, представляющих повышенную опасность, а также *механизм самостоятельной реализации ор-*

¹ За исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

ганами местного самоуправления указанных решений в отношении таких построек, если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено.

При отсутствии какого-либо из условий, указанных в п. 1 и абзаце первом п. 4 ст. 222 ГК РФ, решение о сносе в отношении зданий, строений или других сооружений органами местного самоуправления принято быть не может.

При этом само по себе существование государственной регистрации права на объекты недвижимости, которые в соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ относятся к самовольным постройкам, не исключает возможности принятия уполномоченным органом решения об их сносе – при том, что лицу, чье право зарегистрировано в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, гарантирована возможность обжалования принятого решения в суде.

В судебной практике сложился единообразный подход, свидетельствующий о допустимости принятия судом решения о сносе самовольной постройки при наличии государственной регистрации права собственности на нее. Такой подход закреплен в п. 23 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, согласно которому в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Далее Конституционный Суд РФ определяет сферу применения обновленной статьи о самовольной постройке: порядок принятия решения о сносе самовольных построек, указанный в п. 4 ст. 222 ГК РФ, применяется, по смыслу содержащихся в нем положений, и к тем постройкам, которые были возведены до вступления в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 258-ФЗ.

По мнению судебного органа конституционного контроля, данное регулирование не может расцениваться как противоречащее Конституции РФ, поскольку не является изменением ранее установленного неблагоприятного последствия возведения самовольной постройки и до вступления указанного Федерального закона в силу влекло ее снос, а дата возведения самовольной постройки не меняет его природы как правонарушения.

Исходя из действующего гражданско-правового регулирования, разрешение вопроса об отнесении постройки¹ к категории самовольных порождает возможность наступления юридических последствий, различных по своему характеру и содержанию. Соответственно, в случае спора призна-

¹ Здания, строения или другого сооружения.

ние постройки самовольной и проверка правомерности ее сноса осуществляется судом, в том числе в процедуре оспаривания решения о сносе самовольной постройки или в процедуре оспаривания действий по ее сносу.

При рассмотрении исковых требований органов местного самоуправления, настаивающих на необходимости сноса самовольных построек, суды, с учетом характера указанных требований, рассматривают, в том числе, *вопросы наличия нарушений* градостроительного и земельного законодательства при возведении спорного объекта и – при отказе в удовлетворении иска – обеспечивают защиту прав владельца спорного объекта, признавая де-факто его действия правомерными или не выходящими за рамки незначительных формальных нарушений, не влияющих на права третьих лиц и не создающих угрозу для жизни и здоровья граждан. При этом судебные постановления, которыми было отказано в удовлетворении исковых требований органов местного самоуправления, касаются лишь законности и обоснованности таких требований.

Принятие же органом местного самоуправления решения о сносе постройки по мотивам и доводам, которые были ранее отклонены судом, означает, по сути, *преодоление требования об обязательной силе судебного решения*¹. Такие решения органов местного самоуправления *не могут быть признаны согласующимися с конституционным правом* на судебную защиту, в качестве неотъемлемого элемента которого – как по буквальному смыслу закрепляющей его ст. 46 Конституции РФ, так и по смыслу, вытекающему из взаимосвязи этой статьи с другими положениями гл. 2 «Права и свободы человека и гражданина» Конституции РФ, а также общепризнанными принципами и нормами международного права, – предполагается обязательность судебных решений.

Этим, однако, *не исключается возможность принятия решений о сносе самовольных построек, основанных на новых фактических обстоятельствах*, которые ранее не были предметом исследования в судах, например:

- в случае, если после вынесения судебного постановления об отказе в удовлетворении искового требования о сносе самовольной постройки последняя была *реконструирована* и на ее основе *создан новый объект*, который *не отвечает требованиям безопасности*, или

- если судом в ходе рассмотрения дела не оценивалось наличие либо отсутствие перечисленных в п. 4 ст. 222 ГК РФ специфических оснований для сноса самовольной постройки.

На основании изложенного Конституционным Судом РФ сделан вывод, что п. 4 ст. 222 ГК РФ – как по своему буквальному смыслу, так и в системном единстве с положениями действующего гражданско-правового регулирова-

¹ И противоречат ч. 1 ст. 6 ФКЗ от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе РФ», согласно которой судебные постановления, вступившие в законную силу, являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, других физических и юридических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

ния и с учетом правовых позиций Конституционного Суда РФ, изложенных в иных указанных выше актах, – **не может рассматриваться как нарушающий чьи-либо конституционные права** в аспекте, указанном в запросе депутатов Государственной Думы РФ, и противоречащий Конституции РФ, в том числе ст. 10, 19 (ч. 1), 35 (ч. 3), 46 (ч. 1 и 2), 54 (ч. 1) и 118 (ч. 1).

По итогам изучения и осмысления определения Конституционного Суда РФ от 27 сентября 2016 г., ключевые выдержки из которого приведены выше, можно сделать, по крайней мере, три вывода о толковании п. 4 ст. 222 ГК РФ, имеющих принципиальный характер.

Во-первых, если суд отказал в удовлетворении требований о сносе самовольной постройки, орган местного самоуправления, с одной стороны, *не вправе принять решение о ее сносе по мотивам и доводам, которые отклонены* (отвергнуты) судом. С другой стороны, в такой ситуации¹ уполномоченный орган может принять решение о сносе самовольной постройки *только с учетом новых* фактических обстоятельств, которые не являлись предметом исследования в рассмотренном процессе и, кроме того, возведенный *объект претерпел существенные изменения*, которые не отвечают требованиям безопасности, однако судом такие изменения *не оценивались*.

Во-вторых, наличие государственной регистрации права на самовольную постройку *само по себе не препятствует* принятию уполномоченным органом решения о ее сносе.

В-третьих, предусмотренный п. 4 ст. 222 ГК РФ порядок принятия уполномоченным органом решения о сносе самовольных построек применяется и к тем постройкам, которые *возведены до 01.09.2015*.

В заключение хотелось бы отметить, что введение в традиционно цивилистическую статью о самовольных постройках положений об административном порядке их сноса сложно признать нормой, порождающей «законный произвол», как указывается некоторыми авторами [9], поскольку необходимость установления подобного порядка юридически, экономически и технически обоснована, обусловлена спецификой активно развивающихся отношений в сфере возведения самовольных построек и отвечает принципу согласования частных и публичных интересов в гражданском праве, нахождения устойчивого баланса между ними, а потребность во введении такого порядка следует признать достаточно давно созревшей.

Литература

1. Чиконова Л.В. Некоторые проблемы применения дефиниции «самовольная постройка» // Имущественные отношения в РФ. 2017. № 2.

2. Демкина А. Самовольная постройка: легализация или снос? // ЭЖ-Юрист. 2017. № 10.

¹ Когда судом вынесено решение об отказе в удовлетворении требования о сносе самовольной постройки.

3. Денисов М. Процессуальные аспекты сноса самовольных построек в городе Москве, или Как «защищают» владельцев «самостроя» московские суды // *Zakon.ru: первая социальная сеть для юристов*. URL: https://zakon.ru/blog/2016/10/06/processualnye_aspekty_snosa_samovolnyh_postroek_v_gorode_moskve_ili_kak_zaschischayut_vladelcev_samo (дата обращения: 06.10.2016).

4. Мухаметзянова Л.М. Процессуальные особенности подготовки гражданских дел о самовольных постройках к судебному разбирательству // *Юридический мир*. 2016. № 7.

5. Мухаметзянова Л.М. Прокурор как субъект, имеющий право на предъявление в суд исковых требований по искам о сносе самовольных построек // *Арбитражный и гражданский процесс*. 2016. № 8.

6. Преснецова Т.Г. Некоторые особенности рассмотрения судами споров о правах на самовольную постройку // *Арбитражные споры*. 2017. № 1.

7. Тетюев С.В. О распределении судебных расходов по делам о признании права собственности на самовольные постройки // *Судья*. 2015. № 3.

8. Мутлохова Е.А. Особенности правового режима самовольных построек в российском гражданском праве // *Имущественные отношения в РФ*. 2015. № 10.

9. Касьянов А. Законный произвол. Порядок сноса самовольных построек // *ЭЖ-Юрист*. 2016. № 9.

Lebedeva Ksenia Yu., Department of generalization of court practice of The Commercial court of the Tomsk region (Tomsk, Russian Federation)

LEGAL POSITIONS OF THE CONSTITUTIONAL COURT OF THE RUSSIAN FEDERATION ON APPLICATION OF PROVISIONS OF ITEM 4, ARTICLE 222 OF THE CIVIL CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION (ABOUT DEMOLITION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION)

Key words: Civil Code of the Russian Federation; Constitutional Court of the Russian Federation; demolition of unauthorized construction

DOI: 10.17223/22253513/28/13

The article deals with the studying of interpretation of provisions of Item 4, Article 222 of the Civil Code of the Russian Federation (CC of RF) by the Constitutional Court of the Russian Federation on the example of a research of the recommendations and positions on the results of consideration of concrete inquiries of deputies of the State Duma.

Following the results of studying and understanding of the ruling of the Constitutional Court dated September 27, 2016 it is possible to draw, at least, three basic conclusions about the interpretation of Item 4, Article 222 of CC of RF. Firstly, if the court refused to satisfy the requirements about the demolition of an unauthorized construction, the local government has no right to make the decision on its demolition based on the arguments which were previously rejected by court.

On the other hand, in such a situation an authorized body can make the decision on demolition of an unauthorized construction only taking into account new actual circumstances which were not an object of research in the trial and, besides, the built object underwent essential changes which do not meet safety requirements, however, the court did not estimate these changes.

Secondly, the existence of state registration of the right for an unauthorized construction does not impede the decision of an authorized body to demolish it. Thirdly, the order of adoption by authorized body of the decision on demolition of unauthorized constructions provided by Item, Article 222 of CC of RF is applied also to those constructions which were built before 01.09.2015.

In conclusion it would be desirable to mention that introduction of provisions about administrative order of demolition of unauthorized constructions into a traditionally civil article can hardly be recognized as a norm generating "a lawful arbitrariness" since the need to estab-

lish a similar order is substantiated legally, economically and technically and is stipulated by the specifics of actively developing relations in the sphere of building of unauthorized constructions. It supports the principle of coordination of private and public interests in civil law, finding of a steady balance between them, and it is necessary to recognize the need for introduction of such order a long time ago.

References

1. Chikonova, L.V. (2017) Nekotoryye problemy primeneniya definitsii "samovol'naya postroyka" [Some problems of the application of the definition of "unauthorized construction"]. *Imushchestvennyye otnosheniya v RF – Property Relations in the Russian Federation*. 2.
2. Demkina, A. (2017) Samovol'naya postroyka: legalizatsiya ili snos? [Unauthorized construction: legalization or demolition?]. *EZH-Yurist*. 10.
3. Denisov, M. (2016) *Protsessual'nyye aspekty snosa samovol'nykh postroyek v gorode Mo-skve, ili kak "zashchishchayut" vladel'tsev "samostroya" moskovskkiye sudy* [Procedural aspects of the demolition of unauthorized buildings in Moscow, or how Moscow courts "protect" the owners of "self-construction"]. [Online] Available from: https://zakon.ru/blog/2016/10/06/processualnye_aspekty_snosa_samovolnyh_postroek_v_gorode_moskve_ili_kak_zaschishchayut_vladelcev_samo. (Accessed: 6th October 2016).
4. Mukhametzyanova, L.M. (2016a) Procedural Features of Preparation of Civil Cases on Unauthorized Structures to Judicial Trial. *Yuridicheskiy mir – Juridical World*. 7. pp. 61–64. (In Russian).
5. Mukhametzyanova, L.M. (2016b) Prosecutor as a Subject Having the Right to File Claims before the Court on Lawsuits on Demolishing Unauthorized Constructions. *Arbitrazhnyy i grazhdanskiy protsess – Arbitrazh and Civil Procedure*. 8. pp. 13–17. (In Russian).
6. Presnetsova, T.G. (2017) Nekotoryye osobennosti rassmotreniya sudami sporov o pravakh na samovol'nuyu postroyku [Some peculiarities of consideration by courts of disputes about the rights to unauthorized construction]. *Arbitrazhnyye spory*. 1.
7. Tetyuyev, S.V. (2015) O raspredelenii sudebnykh raskhodov po delam o priznanii prava sobstvennosti na samovol'nyye postroyki [On the distribution of court costs in cases of recognition of ownership of unauthorized buildings]. *Sud'ya*. 3.
8. Motlokhova, E.A. (2015) Osobennosti pravovogo rezhima samovol'nykh postroyek v rossiyskom grazhdanskom prave [Features of the legal regime of unauthorized buildings in the Russian civil law]. *Imushchestvennyye otnosheniya v RF – Property Relations in the Russian Federation*. 10.
9. Kasyanov, A. (2016) Zakonnyy proizvod. Poryadok snosa samovol'nykh postroyek [Legal arbitrariness. The order of demolition of unauthorized buildings]. *EZH-Yurist*. 9.