

## Основные проблемы гражданско-правового регулирования индивидуального жилищного строительства

Представляется, что существующие правовые проблемы в сфере индивидуального жилищного строительства (далее также – ИЖС) обусловлены разнообразными причинами. По мнению А.П. Анисимова, проблемы индивидуального жилищного строительства в России носят межотраслевой характер<sup>1</sup>. Данная точка зрения представляется частично обоснованной, поскольку гражданское законодательство, регулирующие соответствующие вопросы строительной деятельности, тесно взаимосвязано с законодательными актами земельного и градостроительного права. Регулирование данных правоотношений нормами различных отраслей права на практике нередко приводит к ряду коллизий и противоречий. Например, на практике возникают сложности, связанные с тем, что собственник земельного участка для индивидуального жилищного строительства владеет, пользуется и распоряжается им. Согласно положениям Гражданского кодекса РФ о делимой и неделимой вещи, собственник земельного участка может реализовать правомочие распоряжения таким участком путем разделения на две части и последующей продажи вновь образованных участков третьим лицам. При этом действующая редакция главы 1.1 Земельного кодекса РФ по сути, лишь конкретизирует нормы Градостроительного кодекса РФ. Из этого следует, что необходимые критерии и процедуры такого раздела (т.е. реализации правомочия распоряжения) земельного участка содержатся в земельном законодательстве. Таким образом, если собственник решит реализовать правомочие распоряжения своим земельным участком, то сам по себе механизм купли-продажи будет определяться гражданским законодательством, но содержание правомочия пользования таким земельным участком в части, касающейся определения параметров для такого участка, вида и характера застройки, порядка выдачи разрешения на строительство и т.п. будет определяться Земельным кодексом РФ и Градостроительным кодексом РФ<sup>2</sup>. Указанные обстоятельства подчеркивают тесную взаимосвязь норм различных отраслей права в правовом регулировании индивидуального жилищного строительства. В этой связи исследование основных проблем гражданско-правового регулирования данного вида строительной деятельности необходимо производить с учетом

---

<sup>1</sup> Анисимов В.П. Земельные участки для индивидуального жилищного строительства: проблемы и парадоксы современного законодательства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 3. С. 58

<sup>2</sup> Анисимов В.П. Земельные участки для индивидуального жилищного строительства: проблемы и парадоксы современного законодательства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 3. С. 60

положений смежных отраслей законодательства.

В соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса РФ, для признания индивидуального жилого дома самовольной постройкой необходимо наличие одного из трех признаков: создание жилого дома 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. Таким образом, объект индивидуального жилищного строительства в качестве самовольной постройки является уникальным объектом недвижимости в связи с тем, что данный объект может отвечать всем без исключения признакам и свойствам недвижимости, но в силу используемого законодателем приема юридической фикции таковым не признаваться. Более того, специфика правоприменения положений законодательства о самовольной застройке в отношении объекта ИЖС заключается в том, что самовольной постройкой может быть не только самовольно возведенный индивидуальный дом, но и самовольно реконструированный, уже построенный индивидуальный дом (что зачастую происходит на практике)<sup>3</sup>. Таким образом, основанием для применения конкретной гражданско-правовой санкции являются положения земельного и градостроительного законодательства, в том числе, регионального уровня. Как было отмечено выше, такие положения нередко не согласованы между собой, что приводит к возникновению правовых коллизий и затрудняет правоприменение ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

Одной из проблем в сфере использования земли для индивидуального жилищного строительства, является строительство многоквартирных домов на таких участках. Зарегистрировав по упрощенной процедуре право собственности на индивидуальный жилой дом, застройщики распродают помещения в доме по частям, тем самым превращая индивидуальный жилой дом в многоквартирный<sup>4</sup>. На практике квартиры в таких домах продаются, как доли в праве общей долевой собственности на дом, т.е. объектом гражданских прав является не квартира, а доля в праве общей долевой собственности на жилой дом<sup>5</sup>. В отношении такого дома можно выявить наличие всех признаков самовольной постройки, что свидетельствует о том, что такие объекты строительства однозначно являются самовольными постройками.

В соответствии с ч. 4 ст. 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», документами, подтверждающими факт создания объекта ИЖС

---

<sup>3</sup> Пхалагов Т.С. Гражданско-правовой режим объектов капитального строительства: диссертация ... канд. юр. наук : 12.00.03. Волгоград, 2012. С.101

<sup>4</sup> Шакирова З.М. Как прекратить незаконное строительство многоквартирных домов на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства // Законность. 2013. № 1 (939). С. 40

<sup>5</sup> Мармер Б.Ю. Строительство многоквартирных жилых домов на землях ИЖС // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 19.05.2015)

на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства, и содержащими описание объекта ИЖС, являются кадастровый паспорт объекта ИЖС и разрешение органа местного самоуправления на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию или в случае, если объект ИЖС является объектом незавершенного строительства, разрешение на строительство<sup>6</sup>. Таким образом, представление разрешения на строительство, а также разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный объект недвижимости не требуется. В итоге, собственник земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, возведя на таком участке самовольную постройку в виде малоэтажного многоквартирного жилого дома, вполне может зарегистрировать свое право собственности на эту самовольную постройку, как на объект ИЖС.

Как отмечает Б.Ю. Мармер, в случае, если у регистрирующего органа не возникнет сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав и им будет соблюден формальный подход, право собственности на такой многоквартирный жилой дом вполне может быть зарегистрировано, как на индивидуальный жилой дом, что даст право собственнику дома продавать в нем доли в праве общей долевой собственности другим лицам<sup>7</sup>. Изначально предполагалось прекратить процедуру упрощенной регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом с 01.03.2015. Федеральным законом от 28.02.2015 № 20-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в ч. 4 ст.25.3 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Данные изменения предполагают продление срока упрощенной регистрации объектов индивидуального жилищного строительства до 01.03.2018. Несомненно, что положения законодательства об упрощенной регистрации способствуют развитию рассматриваемого вида строительства, но, как показывает практика, недобросовестные застройщики нередко используют ее в целях злоупотребления таким правом.

Таким образом, к числу основных гражданско-правовых проблем в сфере ИЖС можно отнести следующие:

1. Проблема несогласованности правовых норм различной отраслевой принадлежности с нормами гражданского законодательства, имеющая место в ряде случаев в связи с комплексным характером и смежным правовым регулированием правоотношений в сфере ИЖС;

2. Проблема использования земельных участков для индивидуального жилищного строительства для строительства многоквартирных домов либо

---

<sup>6</sup> О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 06.04.2015) // Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 30. - ст. 3594

<sup>7</sup> Мармер Б.Ю. Строительство многоквартирных жилых домов на землях ИЖС // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 19.05.2015)

перепланировка возведенного индивидуального дома в многоквартирный. Зарегистрировав по упрощённой процедуре (продленной до 01.03.2018), право собственности на индивидуальный жилой дом, застройщики распродают помещения в доме по частям, тем самым превращая индивидуальный жилой дом в многоквартирный. На практике квартиры в таких домах продаются, как доли в праве общей долевой собственности на дом, т.е. объектом гражданских прав является не квартира, а доля в праве общей долевой собственности на жилой дом. Такие объекты строительства являются самовольными постройками;

3. Существует ряд правовых проблем при регистрации прав на земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства. Например, после заключения договора купли-продажи земельного участка часть новых владельцев земельных участков не торопится с его оформлением в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. На данный момент не существует норм, прямо устанавливающих сроки оформления прав на недвижимое имущество. На практике это приводит к затруднению полноценного гражданского оборота земельных участков. Более того, отсутствие у субъектов земельных правоотношений правоподтверждающих документов может повлечь для них ряд неблагоприятных последствий: индивидуальный жилой дом, созданный на земельном участке, не зарегистрированном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, является самовольной постройкой.