



УДК 349.4

ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

Ерополова Виктория Игоревна

Прянишникова Анастасия Евгеньевна

студентки 3 курса

научный руководитель: **Чашкин Пётр Владимирович**

кандидат юридических наук, доцент кафедры предпринимательского и трудового права

Оренбургский институт (филиал) ФГАОУ ВО «Московский государственный юридический

университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)», г. Оренбург

Аннотация. Исследование посвящено комплексному анализу правовых последствий самовольной постройки и выявлению проблем, возникающих в теории и правоприменительной практике. В работе впервые систематизированы критерии квалификации объектов строительства как самовольных, а также предложены механизмы их легализации. Кроме того, в исследовании раскрыты ключевые теоретические противоречия в рассматриваемой области.

Ключевые слова: самовольная постройка, правовые последствия, признание права.

LAND AND LEGAL CONSEQUENCES OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION

Yeropova Victoria I., Pryanishnikova Anastasia E.

3rd year students

supervisor: **Chashkin Petr V.**

candidate of Law, Associate Professor, Department of Business and Labor Law, Orenburg Institute

(branch) of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL)

Russia, Orenburg

Abstract. This study provides a comprehensive analysis of the legal consequences of unauthorized construction and identifies problems arising in theory and law enforcement practice. For the first time, the paper systematizes the criteria for classifying construction projects as unauthorized and proposes mechanisms for their legalization. Furthermore, the study uncovers key theoretical contradictions in this area.

Keywords: unauthorized construction, legal consequences, recognition of rights.

В соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации правовой режим самовольной постройки регламентируется положениями ст. 222 Гражданского

кодекса Российской Федерации [1]. Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ, под самовольной постройкой понимается объект недвижимого имущества, в т. ч. жилой дом, иные строения и сооружения, возведенные на земельном участке, не отведенном для данных целей в порядке, установленном законодательством, либо без получения необходимых разрешительных документов, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил [1].

На основе приведённого нормативно-правового определения можно выделить три ключевых квалифицирующих признака самовольной постройки. Первый — несоответствие земельного участка целевому назначению, т. е. участок не был предоставлен для строительства в установленном законом порядке. Второй — отсутствие необходимой разрешительной документации на возведение объекта. Третий — существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил при создании строения. Законодатель устанавливает альтернативный характер данных признаков: для квалификации объекта в качестве самовольной постройки достаточно наличия хотя бы одного из указанных нарушений.

Таким образом, самовольная постройка представляет собой объект, обладающий физическими признаками недвижимости, но созданный с нарушением установленных правовых норм. Правонарушение возникает в результате несоблюдения застройщиком требований законодательства на одном из этапов градостроительной деятельности: на этапе землеотвода — строительство на участке, не предназначенном для данных целей; на этапе подготовки к строительству — отсутствие необходимых разрешений; на этапе строительства — несоблюдение градостроительных и строительных норм. Указанные нарушения обуславливают особый правовой статус самовольной постройки, который влечёт за собой специальные правовые последствия, предусмотренные действующим законодательством.

Одним из основных последствий возведения самовольной постройки является прекращение прав на земельный участок. Уполномоченные органы вправе расторгнуть договор аренды земельного участка (в т. ч. досрочно) на основании ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации [2]. В случае, если земельный участок находится в собственности лица, осуществившего самовольную постройку, возможно его изъятие в порядке, предусмотренном ст. 285 ГК РФ и ст. 54 ЗК РФ, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил землепользования [1][2].

Судебная практика по делам о самовольных постройках играет ключевую роль в толковании норм ст. 222 ГК РФ. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 разъясняет, что снос самовольной постройки — основная мера реагирования, а ее сохранение возможно только в исключительных случаях при одновременном соблюдении нескольких условий [3]. Ключевые позиции: отсутствие прав на земельный участок исключает возможность легализации постройки; существенное нарушение градостроительных норм является

безусловным основанием для сноса; добросовестность застройщика не является основанием для сохранения самовольной постройки; при рассмотрении требований о сносе постройки, возведенной с нарушением ограничений использования земельного участка, суду необходимо установить, знало ли лицо о наличии таких ограничений — если лицо не знало и не могло знать о них (например, из-за отсутствия сведений в ЕГРН или наличия разрешения от уполномоченного органа), постройка не может быть признана самовольной; суду следует оценить существенность нарушения градостроительных и строительных норм и правил — к существенным нарушениям относятся, например, возведение объекта с превышением предельного количества этажей или высоты, а также нарушения, влияющие на безопасность объекта и его конструкций.

Конституционный Суд РФ также сформулировал важные правовые позиции: в Определении от 11.11.2021 № 48-П подтверждается, что снос постройки, сохранение которой невозможно, возведенной добросовестным лицом, производится при условии предварительного полного возмещения собственнику причиненных убытков; Определение от 28.03.2017 № 609-О указывает на защиту имущественных интересов застройщиков, которые при создании объектов недвижимости не выходили за рамки незначительных формальных нарушений, не влияющих на права третьих лиц и не создающих угрозу для жизни и здоровья граждан.

Анализ конкретных судебных дел демонстрирует разнообразие подходов судов: квалификация объекта как самовольной постройки зависит от его капитального характера — в постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 08.08.2022 № Ф06-21065/2022 по делу № А65-11883/2021 суд не признал объект самостроем, так как он представлял собой временное, разбираемое и переносимое сооружение; назначение объекта может влиять на квалификацию — в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.10.2022 № Ф08-10974/2022 по делу № А32-32953/2021 суд признал здание хозблока вспомогательным строением по отношению к жилому дому и отказал в признании его самостроем; возможность признания права собственности при соблюдении условий — в решении Арбитражного суда Алтайского края от 21.11.2023 № А03-13661/2023 суд удовлетворил иск о признании права собственности на склад, построенный без разрешительных документов — экспертиза подтвердила, что постройка соответствует градостроительным требованиям, не угрожает жизни и здоровью граждан, а также не нарушает права третьих лиц; участок находился у компании на праве собственности, а постройка соответствовала его назначению.

Наличие на участке самовольной постройки влечёт ограничение оборотоспособности земельного участка. Согласно ст. 27 ЗК РФ, сделки с земельными участками, использование которых нарушает законодательство, ограничены [2]. Это делает невозможным совершение сделок с землей до устранения нарушения, что существенно ограничивает права собственника или арендатора.



Законодательство устанавливает обязанность лица, осуществившего самовольную постройку, привести земельный участок в первоначальное состояние. В соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ, такое лицо обязано: снести объект за свой счет; восстановить земельный участок в прежнем состоянии (провести рекультивацию, устранить загрязнения и т. д.) [1]. Неисполнение данной обязанности может повлечь дополнительные санкции, включая принудительное исполнение через службу судебных приставов.

Возведение самовольной постройки может влечь административную ответственность. В частности: по ч. 1 ст. 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях — за строительство без разрешения; по ст. 8.8 КоАП РФ — за нецелевое использование земельного участка [4]. Санкции по указанным статьям предусматривают наложение административного штрафа, размер которого зависит от статуса нарушителя (физическое, должностное или юридическое лицо) и кадастровой стоимости земельного участка.

Лица, ранее допустившие самовольное строительство, могут столкнуться с отказом в предоставлении новых земельных участков. Согласно п. 4 ст. 39.16 ЗК РФ, уполномоченный орган вправе отказать в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если заявитель ранее допускал нарушения земельного законодательства [2].

Факт самовольного строительства может послужить основанием для изменения категории земельного участка или его разрешённого использования в целях предотвращения аналогичных нарушений в будущем. Это регулируется положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, в т. ч. ст. 37, устанавливающей порядок изменения разрешенного использования земельных участков [5].

Действующее законодательство предусматривает механизмы минимизации негативных последствий самовольного строительства. Во-первых, возможна легализация постройки через судебное признание права собственности (п. 3 ст. 222 ГК РФ) при условии: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан [1]. Во-вторых, допускается приведение постройки в соответствие с нормами — реконструкция объекта для устранения нарушений. В-третьих, возможно изменение разрешенного использования земельного участка в установленном порядке (ст. 37 ГрК РФ) [5].

Особо следует отметить публично-правовые ограничения, связанные с самовольным строительством. В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», самовольная постройка, возведенная на



землях особо охраняемых территорий или в зонах с особыми условиями использования, подлежит обязательному сносу без возможности легализации [6]. Аналогичные ограничения установлены для объектов, расположенных в охранных зонах инженерных коммуникаций, объектов культурного наследия и т. д.

Кроме того, муниципальные правовые акты могут устанавливать дополнительные меры воздействия на лиц, допустивших самовольное строительство. Например, местные администрации вправе: вводить повышенные ставки земельного налога для участков с самовольными постройками; ограничивать подключение таких объектов к инженерным сетям; инициировать публичные слушания по вопросу сноса самовольных построек в густонаселенных районах.

Таким образом, земельно-правовые последствия самовольной постройки носят комплексный характер и затрагивают как статус самого объекта, так и правовой режим земельного участка. Основными последствиями являются: прекращение прав на землю, ограничение её оборотоспособности, обязанность восстановления участка, административная ответственность и сложности с дальнейшим использованием территории. Совершенствование правового регулирования в данной сфере должно быть направлено на усиление превентивных мер (контроль на этапе проектирования), упрощение процедур легализации объектов, не представляющих угрозы, и повышение ответственности за систематические нарушения. Это позволит снизить количество самовольных построек и минимизировать их негативное влияние на земельно-имущественные отношения.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025). — Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.05.2026). — Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О применении судами положений Гражданского кодекса Российской Федерации о самовольной постройке». — Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 02.05.2026). — Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.03.2026). — Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».



6. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ред. от 29.12.2025). — Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».