

## **Особенности создания новой вещи и самовольной постройки в системе способов приобретения права собственности**

*Микрюкова Татьяна Васильевна*

*Дальневосточный филиал ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия» (г. Хабаровск)*

*магистрант*

### **Аннотация**

В научной статье рассматриваются некоторые способы приобретения права собственности, в том числе создание новой вещи, и особенности самовольной постройки как способа приобретения права собственности. Методология. В процессе исследования и выделения основных способов приобретения права собственности были использованы теоретические и эмпирические методы анализа.

**Ключевые слова:** право собственности, приобретение права собственности, создание новой вещи, переработка, самовольная постройка.

## **Features of creating a new thing and unauthorized construction in the system of ways of acquiring property rights**

*Mikryukova Tatyana Vasilievna*

*The Far Eastern branch of the Russian State University of Justice (Khabarovsk)*

*Master student*

### **Abstract**

The scientific article discusses some ways of acquiring property rights, including the creation of a new thing and the features of unauthorized construction as ways of acquiring property rights. Methodology. In the process of research and selection of the main ways of acquiring property rights, theoretical and empirical methods of analysis were used.

**Keywords:** ownership, acquisition of ownership, Civil Code of the Russian Federation, creation of a new thing, processing, unauthorized construction.

Следует отметить, что на сегодняшний день наблюдается тенденция увеличения числа дел, рассматриваемых судами в порядке гражданского судопроизводства.

Одной из наиболее распространенных категорий рассматриваемых судами дел, являются дела о приобретении права собственности. В связи с этим необходимо рассмотреть некоторые особенности отдельных способов приобретения права собственности, а именно создание новой вещи и самовольная постройка, что является целью данного исследования.

Так, согласно статистическим данным Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации (отчет по рассмотрению гражданских и административных дел судами общей юрисдикции) в 2021 году число окончанных гражданских дел увеличилось на 12% (рисунок 1) [4].

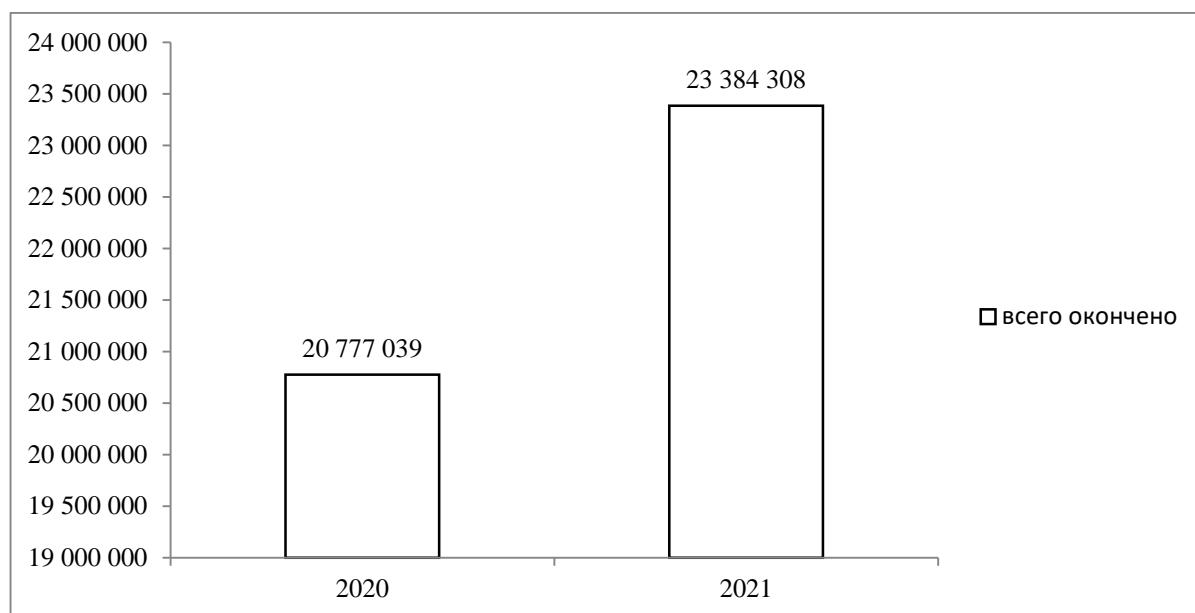


Рисунок 1 – Ежегодные статистические показатели Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации в отношении окончанных гражданских дел судами общей юрисдикции

Примечательно, что большинство споров возникают из жилищных правоотношений. Так, в 2020 году количество окончанных дел составило – 8 976 897 дел, а в 2021 году эта цифра увеличилась до отметки – 10 638 607 рассмотренных дел [4].

Необходимо отметить, что на сегодняшний день право собственности является «основой основ» гражданского законодательства. Соответственно, институт приобретения права собственности, как верно указывается в различных трудах, является одним из наиболее стремительно развивающихся нормативных элементов в отечественном гражданском праве.

Как справедливо на этот счет отмечает В.Ю. Абрамов, в Конституции Российской Федерации не зря присутствует статья 35 [1], которая посвящена праву собственности, это показывает её весомость в современном мире. В ней четко прописывается, что право собственности охраняется законом, каждый вправе иметь имущество в собственности, а также распоряжаться им и пользоваться по своему усмотрению [3].

Основополагающей статьёй, которая непосредственно отражает институт приобретения права собственности, является статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации. Остановимся наиболее подробно на способах приобретения права собственности [2].

На сегодняшний день в юридической литературе определяются группы способов приобретения права собственности:

- первоначальные;
- производные.

К первоначальным способам относятся такие способы приобретения, где правомочия предыдущего собственника не играют роли. Либо этого собственника не было (т.е. вещь создана впервые), либо собственник неизвестен, и поэтому мы не можем ориентироваться на его права и обязанности.

Если же говорить о производных способах приобретения права собственности, то это, в первую очередь, договоры. В данном случае, одно лицо сознательно передает свое имущество другому лицу по какому-либо договору (купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества) [2]. К производным способам относятся также передача имущества по судебным решениям либо же по исполнительным документам.

Таким образом, производный способ предполагает передачу имущества от известного собственника новому собственнику.

Среди основных первоначальных способов выделяется создание новой вещи. Следует отметить, что в литературе не раз поднимался вопрос о том, чем отличается создание новой вещи от ее переработки, ведь найти фактическую разницу, действительно, достаточно сложно.

Например, мы занимаемся постройкой нового дома. В данном случае возникает вопрос, мы создаем новую вещь или перерабатываем ее? Если мы будем говорить о доме, то дом, конечно, создается, поскольку его раньше не было, но с другой стороны, мы же перерабатываем строительные материалы?

Именно поэтому действующее российское законодательство не разводит правовой режим переработки вещи и создание вещи. То есть, переработка вещи и создание вещи имеют одинаковый правовой режим.

Если мы создаем вещь из принадлежащих материалов, и при этом не нарушаются никакие требования действующего законодательства, то в этом случае приобретается право собственности на данную вещь.

Если мы создаем вещь из материалов, которые принадлежат другому лицу, при этом лицо дало согласие на переработку своих материалов, то режим новой вещи зависит от договоренности с собственником материалов. Либо мы приобретаем право собственности на данную вещь, при этом компенсируя стоимость материалов их собственнику, либо мы делим право собственности на вновь созданную вещь с собственником материалов.

Стоит также отметить случаи, когда собственник материалов не знает о том, что из его материалов создается новая вещь. В этом случае право собственности на вновь созданную вещь, по общему правилу, будет сохраняться за собственником материалов.

В данном случае есть исключение. Если созданная вещь в несколько раз (существенно) превышает стоимость материалов, то сама собственность закрепляется за создателем новой вещи, но он будет обязан компенсировать собственнику материалов стоимость таких материалов.

Следующий способ – самовольная постройка. По своей сути, самовольная постройка является также созданием новой вещи. Но, данный

вид способа имеет особенности в плане порочности оснований своего создания, поскольку она создается в нарушении действующих законодательных норм. Соответственно, строительство объектов недвижимости ведется без соответствующей разрешительной документации:

- не был получен отвод на землю;
- не было получено согласие собственника земельного участка, на котором производится строительство;
- были нарушены строительные нормы и правила.

В свою очередь, легальное понятие самовольной постройки закреплено в п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации [2].

Стоит отметить, что самовольная постройка должна обладать совершенно определенным правовым режимом, не подпадающим под общие требования по созданию новой вещи. Эти особенности заключатся в следующем.

Самовольная постройка, если она возможна в эксплуатации (т.е. при ее создании не были нарушены технические нормы и правила), она может быть оставлена в целом состоянии и быть передана собственнику земельного участка. В большинстве случаев это передается в собственность либо муниципального образования, либо государства.

Если же при создании самовольной постройки были нарушены строительные нормы и правила, то в данном случае постройка подлежит сносу тем лицом, которое осуществило ее строительство. Если он уклоняется от своей обязанности, то снос осуществляет уполномоченные государственные органы, а затраты на снос возлагают на «недобросовестного» строителя.

Таким образом, представленный анализ показывает некоторые правовые особенности двух первоначальных способов приобретения права собственности, а именно создания новой вещи и самовольной постройки.

### **Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 года) [в ред. закона о поправке к Конституции РФ от 14.03.2020] // Российская газета. 1993. №237; Российская газета. 2020. № 144 (8198).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 [в ред. федер. закона от 16.04.2022 № 99-ФЗ] // Российская газета. 1994. № 238-239.
3. Абрамов В.Ю. Основания приобретения и прекращения права собственности // Проблемы развития современного общества. 2021. С. 122-126.
4. Официальный сайт Судебного департамента при Верховном Суде РФ. URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=7096> (дата обращения: 19.10.2022).