

УДК 347.2

К вопросу о понятии и признаках самовольной постройки**Селиванов В.В.**

Соискатель кафедры гражданского и предпринимательского права Казанского (Приволжского) федерального университета

Анализ судебно-арбитражной практики свидетельствует о необходимости совершенствования гражданского законодательства в сфере правового регулирования отношений по поводу самовольной постройки.

Актуальность этой проблематики отмечена и Концепцией совершенствования гражданского законодательства. Однако с целью глубокого осмысления предлагаемых новшеств, следует уделить должное внимание исследованию самого понятия самовольной постройки и выделению ее характерных признаков, позволяющих отделить ее от иных видов недвижимости, поскольку, согласно ст. 222 ГК РФ, законодатель относит самовольную постройку к разряду недвижимых вещей.

Ключевые слова: недвижимость, самовольная постройка, частная собственность, гражданские права.

Как представляется, проблема правового регулирования отношений по поводу самовольной постройки всегда была одной из важнейших в частноправовой сфере. Вместе с тем следует отметить, что само понятие «самовольная постройка» в должной степени исследовано не было. В этой связи нам представляется актуальным посвятить данное изыскание самому понятию самовольной постройки.

С целью объективного изучения обозначенной проблематики проанализируем вначале само понятие «постройка», поскольку в рассматриваемой конструкции оно первоначально является главным.

Согласно толкованию, данному С.И. Ожеговым и Н.Ю. Шведовой, под постройкой следует понимать то, что построено, возведено, создано какое-нибудь сооружение [1, с. 570, 774]. Соответственно синонимами термина «постройка» следует признать здание, сооружение, строение [2, с. 167, 395]. Причем в толковом словаре дано пояснение, что здание – это архитектурное сооружение, постройка, дом [1, с. 227]; сооружение – всякая значительная постройка [1, с. 747]; строение – здание, сооружение [1, с. 774]. Таким образом, можно с уверенностью сказать, что названные термины являются в русском

языке взаимозаменяемыми. Вместе с тем законодатель вместо многообразных категорий родовых по своей сущности понятий счел необходимым применить более ёмкое понятие – «постройка».

Если характеризовать постройку с точки зрения правовой регламентации, то совершенно справедливо отмечается некоторыми авторами, что, с одной стороны, рассматриваемый объект своим возникновением обязан такой деятельности, которая может квалифицироваться как строительство, с другой – постройка предполагает определенную степень законченности процесса строительства [3]. Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), под строительством следует понимать создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), т.е. процесс их возведения [4]. В этой связи, обобщая сказанное, следует признать справедливой характеристику «постройки», данную В.В. Чубаровым и подчеркнутым, что в нашем законодательстве понятие «постройка» не включено в базовое понятие недвижимости (ст. 130 ГК РФ [5]), поэтому его можно расценивать как родовое обозначение тех объектов недвижимости, которые

искусственно созданы на земельном участке и представляют собой результат строительной деятельности [6, с. 486]. При этом необходимо уточнить, что результат строительной деятельности может быть представлен в виде жилого дома и иного жилого помещения, а также другого строения и сооружения, не предназначенного для проживания. Такими строениями и сооружениями могут быть различные постройки производственного и иного какого-либо назначения, например, корпуса цехов, павильоны и т.п.

Вместе с тем возникает справедливый вопрос, если классифицировать постройку как результат строительной деятельности, то какой характер должен иметь этот результат: заверченный или может иметь и незавершенный? Следуя формальной логике, исходя из смыслового значения термина «постройка», таковой следует признавать лишь законченный результат строительной деятельности. Однако, учитывая, что «строительство» означает сам процесс возведения и создания зданий и иных сооружений, то результат строительной деятельности в виде постройки может быть как окончанный, так и незавершенный. Как представляется, в данном случае главное, что строительный процесс начат, и определенные части объекта уже возведены. Тем самым лицо, производящее строительство явно выразило свое намерение, волю на создание того или иного объекта.

Данные рассуждения привели нас к исследованию еще одной правовой проблемы: о соотношении терминов «постройка» и «сооружение» как определенных результатов строительной деятельности. Ведь постройку, согласно ст. 222 ГК РФ, законодатель относит к разновидности недвижимых вещей. Однако все ли сооружения подпадают под признаки недвижимых вещей? Необходимость исследования указанной проблематики обусловило исследование судебной практики, поскольку согласно постановлениям арбитражного суда действие ст. 222 ГК РФ о самовольной постройке может распространяться, в частности, и на построенный нефтепровод либо, например, газопровод.

В этой связи возникает правомерный вопрос, является ли, в частности, газопровод движимой либо недвижимой вещью. Следует отметить, что анализ действующего законодательства позволяет с определенной уверенностью констатировать об отсутствии определения понятия газопровода. Однако, как справедливо отмечается некоторыми авторами, только на уровне подзаконных правовых актов имеет место указание на существование определенного вида газопровода [7]. При этом следует подчеркнуть, что легальное определение того или иного вида газопровода (его признаки, характеристики) отсутствуют (например, магистральный газопровод). Так, ПБ 12-529-03 «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления» устанавливают,

в частности, что наружный газопровод – это подземный, наземный и надземный газопровод, проложенный вне зданий до отключающего устройства перед вводным газопроводом или до футляра при вводе в здание в подземном исполнении; или внутренний газопровод – газопровод, проложенный от наружной конструкции здания до места подключения расположенного внутри зданий газоиспользующего оборудования [8] и т.д.

Вместе с тем на уровне подзаконных правовых актов все же можно проследить позицию законодателя (хотя, подчеркиваем, лишь косвенно, в виде примеров) о том, что газопровод – это разновидность недвижимых вещей. Пункт 2 Инструкции о государственной регистрации прав и сделок с объектами недвижимого имущества, расположенными на территории нескольких регистрационных округов, определяя цель принятия данной инструкции, указывает, что она направлена на решение вопросов, связанных с проведением государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества (сооружения), расположенных на территории нескольких регистрационных округов, т.е. на территории более одного субъекта Российской Федерации, а также сделок с указанными объектами недвижимого имущества, приводя путем перечисления в скобках пример таких сооружений (газопровод, трубопровод) [9]. Однако данная инструкция утратила свою правовую силу [10].

Таким образом, напрашивается очевидный вывод: действующее законодательство четко не регламентирует правовой режим определенных видов объектов гражданских прав, таких как газо-, нефтепроводы, иные коммуникационные конструкции, железнодорожное полотно и проч. Однако, руководствуясь признаками недвижимого имущества, и, в первую очередь, прочной связью с землей, их следует также отнести к разряду недвижимых вещей как объектов гражданских прав.

Тем не менее даже учитывая, что указанные объекты воздвигаются в процессе строительной деятельности, в чистом виде к категории «постройка» их отнести нельзя, поскольку эта категория в себя включает, в первую очередь, здания, помещения, строения. Поэтому целесообразно к ним применять иную категорию – «сооружение», но действующее законодательство не дает определения данному понятию. В этой связи мы поддерживаем мнение некоторых авторов, понимающих под сооружением любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним (под землей) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению, и перемещение которого без несоизмерного ущерба его назначению невозможно [7]. То есть в таком понимании категория «сооружение» означает разновидность недвижимых вещей.

На практике в качестве одного из способов отнесения названных выше недвижимых вещей к категории «сооружение» специалисты предлагают использовать Общероссийский классификатор основных фондов (далее – ОКОФ), который применяется в Российской Федерации соответствующими органами исполнительной власти по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также судами [11].

Так, согласно ОКОФ к сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций. Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое. Например, нефтяная скважина включает в себя вышку и обсадные трубы; мост включает в себя пролетное строение, опоры, мостовое полотно (мостовые охранные брусья, контрольный и мостовой настил) и т.д. ОКОФ к сооружениям также относит законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

Таким образом, соотношение понятий «постройка» и «сооружение» очевидно: постройка по своей природе более широкое понятие, чем сооружение, и последнее является составной частью, как и жилое-нежилое помещение, здание и иное строение первого понятия. Если провести соотношение категорий «сооружение» и «здание», то эти понятия отличаются друг от друга: здание или иное помещение могут располагаться только на одном земельном участке, тогда как сооружение представляет собой инженерно-строительную конструкцию, которая может возводиться на нескольких земельных участках. Соответственно, завершая исследование категории «сооружение», можно сделать вывод о том, что назрела необходимость на кодифицированном уровне раскрыть дефиницию данной категории, например, исключив из п. 1 ст. 130 ГК РФ слово «сооружение» и дополнив этот пункт вторым абзацем, раскрывающим сущность «сооружения», абзац, посвященный недвижимым вещам, признанным таковыми в силу закона, сделать третьим:

«К недвижимым вещам относятся также сооружения в виде искусственно возведенных на земельном участке и(или) под ним самостоятельных инженерно-строительных объектов, назначением

которых является создание необходимых условий как для осуществления соответствующих процессов производства, в том числе для передачи энергии и информации, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (нефтяные скважины, кабельные линии связи, трубопроводы различного назначения и т.п.)».

В продолжение исследования категории «постройка» надлежит отметить и то, что из содержания п. 1 ст. 222 ГК РФ вытекает: иные объекты, которые по своей природе являются движимыми вещами, но законом отнесены к разряду недвижимых, не подпадают под категорию «постройка» (например, воздушные, морские суда).

Таким образом, сказанное нам позволяет выделить первые три признака категории «постройка»: во-первых, это здание, строение, сооружение, искусственно созданные на земельном участке; во-вторых, это недвижимая вещь, ибо она воздвигается на земле и всегда присутствует признак тесной связи с землей, перемещение которой без несоразмерного ущерба ее назначению невозможно; в-третьих, это определенный результат строительной деятельности, который может выражаться как в виде конечного результата работы, так и незавершенного строительства.

Некоторыми авторами, исходя из смысла п. 1 ст. 222 ГК РФ, выделяется также такой признак постройки как то, что она является самостоятельным строением по отношению к уже существующим объектам строительства [12, с. 21]. С этой точки зрения, пристройку к зданию или дополнительный пристрой к уже построенному сооружению нельзя рассматривать как постройку. Однако достаточно часто в практике мы сталкиваемся с такими видами строительной деятельности как реконструкция ранее созданного объекта. Согласно ст. 1 ГК РФ под реконструкцией следует понимать изменение параметров объектов капитального строительства (объектов, строительство которых не завершено, за исключением временных построек), их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения. Следовательно, в процессе реконструкции тем не менее в том или ином виде создается новый объект строительства, а поэтому реконструированный объект также подпадает под признаки постройки как результата строительной деятельности.

Сказанное позволяет дать понятие правовой категории «постройка» – это искусственно созданные на земельном участке объекты недвижимости в виде здания, строения, иных сооружений, которые являются определенным результатом строительной деятельности и могут выражаться как в виде конечного результата работы, так и незавершенного строительства.

Таким образом, выше проведенное исследование позволяет нам сделать вывод об эффективности действия нормы ст. 222 ГК РФ путем использования категории «постройка». Эффективность ее действия направлена на обеспечение достижения следующей цели: принципа экономии законодательного материала, поскольку категория «постройка» в данной статье применяется в двух смысловых значениях: во-первых, как определенный результат строительной деятельности, который может выражаться, как в виде конченного результата работы, так и незавершенного строительства; во-вторых, как один из первоначальных способов приобретения права собственности.

Раскрыв сущность категории «постройка», выясним, какую постройку законодатель признает самовольной. Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ, для признания постройки самовольной достаточно установления одного из следующих обстоятельств.

Во-первых, если постройка возведена в нарушение правил землеотвода для строительства. Порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для осуществления на нем строительства в полной мере регламентирован ст.ст. 30-32 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) [13]. Поэтому, если судом будет установлено, что земельный участок, на котором осуществляется строительство, не отведен ответчику в порядке, установленном ст.ст. 30-32 ЗК РФ, и он не получил разрешение на строительство, такой объект имеет все признаки самовольной постройки и нарушает права муниципального образования как собственника земельного участка, на котором осуществляется строительство [14].

Во-вторых, постройка возведена без получения на это необходимых разрешений. В данном случае речь идет об отсутствии необходимых разрешительных документов на строительство. Так, согласно п. 1 ст. 51 ГрК РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ. Частью 2 ст. 51 ГрК РФ предусмотрено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществляются на основании разрешения на строительство. А п. 4 ст. 36 ГрК РФ устанавливает, на какие земельные участки действие градостроительного регламента не распространяется.

Под условие признания объекта самовольной постройкой в случае, если она возведена без получения на это необходимых разрешений, может подпадать и то обстоятельство, что отсутствует разрешение собственника земельного участка на стро-

ительство, на котором было построено сооружение. Так, например, если собственник предоставил земельный участок в аренду без цели строительства недвижимости, а лицо без надлежащего разрешения собственника произвело застройку [15].

В-третьих, постройка возведена в нарушение градостроительных и строительных норм и правил. Так, согласно п. 2 ст. 3 Федерального закона от 17 ноября 1995 года «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об архитектурной деятельности), строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил [16]. В данном случае лицо, производившее застройку, должно представить доказательство, что строительство здания или иного сооружения соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам, иначе постройка будет признана самовольной [17]. Соответственно, согласно п. 3 ст. 25 Закона об архитектурной деятельности, лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.

Таким образом, повторяясь, сделаем вывод о том, что, согласно ст. 222 ГК РФ, любое из перечисленных выше обстоятельств дает основание признать возведенное строение самовольной постройкой. Однако следует иметь в виду, что недостаточно только наличие условий, перечисленных п. 1 ст. 222 ГК РФ, поскольку самовольной может быть признана лишь та постройка, которая носит постоянный характер, т.е. была создана не с целью удовлетворения временных потребностей. Поэтому, если будет установлено, что построенные объекты являются временными строениями, то такие постройки самовольными признать нельзя, поскольку разрешения на их строительство не требуется.

Следует отметить, что судебная практика идет по пути признания самовольной постройкой и всевозможных инженерно-конструкторские сооружений, которые были возведены в нарушение правил п. 1 ст. 222 ГК РФ.

В науке гражданского права обсуждается также вопрос и о возможности применения ст. 222 ГК РФ к самовольно реконструированным объектам недвижимости, поскольку на практике решение данной проблемы возникает достаточно часто. Не возникает особых сложностей при решении обозначенной проблематики в том случае, если в процессе реконструкции появился новый самостоятельный объект, существенно отличающийся от того, который был до начала реконструкции, такая постройка при на-

личии оснований, указанных в п. 1 ст. 222 ГК РФ, признается самовольной [18]. Следовательно, если реконструкция спорного объекта произведена без нарушения целевого назначения земельного участка, градостроительных и строительных норм и правил, с получением необходимых разрешений на капитальное строительство, такой объект самовольным признать нельзя.

Вместе с тем на практике возникают проблемы, требующие решения в том случае, если реконструкция не повлекла существенных изменений в облике здания или сооружения, в виде надстроек, перепланировки т.п. В этой связи, полагаем, следует поддержать позицию В.В. Чубарова, который справедливо считает, что если самостоятельная реконструкция не изменила архитектурного облика, и создание новых площадей произошло внутри стабильного каркаса здания, есть основания квалифицировать такую деятельность как самовольную постройку [6, с. 492]. Такой вывод правомерно обосновывается тем, что в результате реконструкции все равно происходят изменения, не соответствующие первоначальной проектной документации, техническому паспорту строения. Причем не только реконструкция зданий и сооружений требует специального разрешения, но и, согласно ст. 51 ГрК РФ, их капитальный ремонт, поскольку строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство (п. 2 ст. 51 ГрК РФ). Таким образом, наша позиция однозначна – признаками самовольной постройки могут обладать и реконструированные объекты, и объекты капитального строительства.

Полагаем, что и объекты незавершенного строительства также следует признать самовольной постройкой, если они обладают признаками, подпадающими под п. 1 ст. 222 ГК РФ. О том, что объекты незавершенного строительства относятся к юридическому понятию недвижимости было обосновано В.В. Чубаровым [19], однако мы также полагаем, что к объектам незавершенного строительства применимы и нормы ст. 222 ГК РФ.

Таким образом, вышеприведенный нами анализ свидетельствует о необходимости внесения уточнения в п. 1 ст. 222, определяющего понятие самовольной постройки. Полагаем, что данную дефиницию можно сформулировать следующим образом:

Самовольной постройкой является искусственно созданное на земельном участке (под ним) здание, строение, иное сооружение в виде самостоятельного инженерно-строительного объекта (нефтяные скважины, кабельные линии связи, трубопроводы различного назначения и т.п.), которое является определенным результатом строительной деятель-

ности и может выражаться как в виде конченного результата работы (строительства, реконструкции, капитального строительства), так и незавершенного строительства, созданное 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. Полагаем, что данное определение более точно отражает сущность и признаки самовольной постройки. В этой связи считаем целесообразными изменения п. 1 ст. 222 ГК РФ в предложенной редакции.

Литература:

1. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений / Российская академия наук. Институт русского языка им. В.В. Виноградова. – 4-е изд., дополненное. – М.: «А ТЕМП», 2004. – 944 с.
2. Александрова З.Е. Словарь синонимов русского языка: Ок. 9000 синонимических рядов / под ред. Л.А. Чешко. – 5-е изд., стереотип. / З.Е. Александрова. – М.: Рус. яз., 1986. – 600 с.
3. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: В 2 т. Т. 1. Части первая, вторая ГК РФ (под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю.). – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2009.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22 декабря 2004 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24 декабря 2004 г.: введ. Федер. законом Рос. Федерации от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (Часть I). – Ст. 16.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21 октября 1994 г.: введ. Федер. законом Рос. Федерации от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

6. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.И. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. Правоведения. – М.: Статут, 2008. – 731 с.
7. Абакшин А.Н. Правовой режим газопроводов // Право и экономика. – 2005. – № 5.: [электронный ресурс]. Справочная правовая система «Гарант».
8. Об утверждении Правил безопасности систем газораспределения и газопотребления: Постановление Федерального горного и промышленного надзора России от 18 марта 2003 г. № 9 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2003. – № 26.
9. О государственной регистрации прав и сделок с объектами недвижимого имущества, расположенными на территории нескольких регистрационных округов: инструкция утв. приказом Минюста РФ, Минимущества РФ, Госстроя РФ и Росземкадастра от 3 июля 2000 г. № 193/17/2/169 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2000. – № 33.
10. О признании утратившим силу приказа Министерства юстиции Российской Федерации, Министерства имущественных отношений Российской Федерации, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, Федеральной службы земельного кадастра России от 3 июля 2000 г. № 193/17/2/169 «Об утверждении Инструкции о государственной регистрации прав и сделок с объектами недвижимого имущества, расположенными на территории нескольких регистрационных округов»: Приказ Минюста РФ и Министерства экономического развития и торговли РФ от 5 декабря 2005 г. № 227/324 // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. – 2006. – № 1.
11. Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94 (ОКОФ): утв. постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. № 359 (с изменениями 1/98) // Текст классификатора официально опубликован не был: [электронный ресурс]. Справочная правовая система «Гарант».
12. Шерстнева О.О. Самовольное строение: признание права собственности: [пособие]. – М.: Гросс-Медиа: РОСБУХ, 2007. – 160 с.
13. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28 сентября 2001 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10 октября 2001 г.: ввод. Федер. законом Рос. Федерации от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
14. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 марта 2008 г. № Ф08-938/08 // Текст постановления официально опубликован не был: [электронный ресурс]. Справочная правовая система «Гарант».
15. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 8 ноября 2007 г. № Ф08-7293/07 // Текст постановления официально опубликован не был: [электронный ресурс]. Справочная правовая система «Гарант».
16. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 18 октября 1995 г. // СЗ РФ. – 1995. – № 47. – Ст. 4473.
17. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30 июня 2009 г. № А63-16284/2008-С1-4 // Текст постановления официально опубликован не был: [электронный ресурс]. Справочная правовая система «Гарант».
18. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 18 декабря 2008 г. № 16037/08 // Текст постановления официально опубликован не был: [электронный ресурс]. Справочная правовая система «Гарант».
19. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества: автореф. ... докт. юр. наук. – М., 2006. – 41 с.

The Notion and Characteristics of Unauthorized Construction

V. Selivanov

The Kazan (Volga Region) Federal University

The analysis of adjudicating practice reveals the necessity of improving the civil legislation in the sphere of legal regulation of unauthorized construction. The actual character of this problem is proved by the Concept of Improving the Civil Legislation. Aiming to analyze the proposed innovations it is essential to focus the attention on the notion of unauthorized construction and its characteristics that will help to distinguish it from the other types of real estate, since according to the 222 article of Civil Code of the Russian Federation the legislator refers unauthorized construction to real estate.

Keywords: the real estate, autocratic construction, a private property, the civil rights.