

**Актуальные вопросы применения норм ч.4 ст.222 ГК РФ**

**Киреев Аскар Эдуардович**

*Студент (бакалавр)*

Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Юридический факультет им. М.М. Сперанского, Москва, Россия

*E-mail: kireev.ask@me.com*

13 июля 2015 года введен п.4 ст.222 ГК РФ Федеральным законом №258-ФЗ, в котором говорится, что органы местного самоуправления вправе принять решение о сносе самовольной постройки без решения суда. Эта норма вызвала множество споров в том числе и в научном сообществе.

Правовую значимость этих изменений для гражданских правоотношений, я бы, однако, хотел рассмотреть через призму недавних действий московских властей. Напомним, в ночь с 8 на 9 февраля произошел снос объектов, названных властями г. Москвы самовольными постройками на основании Постановления Правительства г. Москвы от 8 декабря 2015 года № 829-ПП «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы» (далее - Постановление 829), которое ссылается на п.4 ст. 222 ГК РФ. Позиция города такова, что указанные объекты представляют опасность для жизни и здоровья граждан, поскольку находятся в непосредственной близости к объектам городской инфраструктуры (метрополитен и т.д.).

В отношении большинства снесённых объектов имеются: 1) свидетельства о праве собственности, полученные настолько много лет назад, что сроки исковой давности по их оспариванию истекли давно; 2) судебные решения, вплоть до высших, подтверждающие право собственности, полученные в результате отказов судов в исках Правительства по сносу, датированные 2013-2015 годом.

Так, например, в 2014 году собственник нежилого здания - ООО "ЮКА" - подтвердил законность ее размещения в Арбитражном суде Московского округа, следует из материалов дела № А40-44702/2013.

В отдельных случаях споры владельцев павильонов даже дошли до Верховного суда РФ - и тут решения оказались приняты не в пользу московских властей. Так, было отказано в пересмотре решения по иску Москвы к владельцу павильона в 254 кв. м на ул. Народного Ополчения - ООО "ТДКМ", в конечном счете строение не было признано самовольной постройкой. Однако, стоит сказать, что Арбитражный суд Москвы не удовлетворил ходатайство компании об обеспечительных мерах, запрещающих снос здания.

Согласно определению Арбитражного суда г. Москвы от 15 января по делу № А40-2196/2016, непринятие заявленных обеспечительных мер может привести к причинению ему значительного ущерба или к невозможности исполнения судебного акта, поэтому ходатайство удовлетворению не подлежит.

Предлагаю теперь рассмотреть нормативно-правовой акт органа исполнительной власти г. Москвы на соответствие законности.

Нормы Постановления 829 не соответствуют требованиям Конституции Российской Федерации, а также ГК РФ в части, касающейся сноса объектов, право собственности на которые зарегистрировано в установленном порядке, по следующим причинам:

- В силу подпункта о) ст. 71 Конституции РФ, п. 1 ст. 3 ГК РФ гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. Это означает, что ни субъекты РФ, ни муниципальные образования неправомочны издавать акты, регламентирующие иму-

пещественные отношения, в том числе отношения собственности. Правительство г. Москвы не имеет компетенции принимать решения о прекращении права собственности, в том числе посредством признания самовольной постройкой объекта зарегистрированного права собственности и его сноса, поскольку этот вопрос является вопросом компетенции исключительно Российской Федерации, так как касается имущественных отношений. Следовательно, сам факт издания Постановления № 829 противоречит ст. 71 Конституции РФ и ст. 3 ГК РФ.

- В силу норм ст. 65 Конституции РФ Москва является городом федерального значения, следовательно, органы власти в г. Москве являются органами государственной власти. В силу норм ст. 12 Конституции РФ органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти. Между тем в п. 4 ст. 222 ГК РФ, на который ссылается Постановление № 829 речь идёт о полномочиях именно органов местного самоуправления, причём норма является императивной. Узурпировать полномочия органов местного самоуправления органы государственной власти неправомочны. Следовательно, Постановление № 829 противоречит и ст. ст. 12, 65 Конституции РФ, и п. 4 ст. 222 ГК РФ.

- Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном, но не в административном порядке. Право собственности возникает в момент осуществления государственной регистрации объекта недвижимости, причём в силу ч. 2 п. 1 ст. 2 ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 года № 122-ФЗ государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. В силу п. 3 ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Следовательно, Постановление № 829 противоречит ст. 35 Конституции РФ и ст. 2 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

- Регламентируя снос самовольных построек, Правительство г. Москвы в Постановлении № 829 некорректно толкует нормы п. 4 ст. 222 ГК РФ, распространяя их на все без исключения объекты, в том числе находящиеся в собственности, то есть утратившие статус самовольных построек. С момента государственной регистрации объект не может именоваться самовольной постройкой, ибо приобретает правовой режим объекта права собственности. П. 4 ст. 222 ГК РФ применим именно к самовольным постройкам, то есть объектам, в отношении которых правоустанавливающих документов не имеется. Следовательно, применение Постановления № 829 к объектам права собственности является незаконным.

- Решения, принятые в административном порядке, нарушающие гражданские права, в том числе право собственности, в силу п. 2 ст. 11 ГК РФ могут быть оспорены в суде. К числу таких актов относится как Постановление № 829, так и все акты Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы, предписывающие осуществить снос самовольных построек, в частности, в срок до 08.02.16.

\*\*\*

Таким образом, мне кажется очевидным, что законодатели, добавляя ч.4 ст.222 в ГК РФ не могли предположить, что практика представит такое свободное толкование указанной нормы. Хочу предложить иной способ решения этого вопроса. Существует законный административный механизм - акт об изъятии земельного участка для публичных нужд согласно нормам ЗК РФ (пп. 4 п. 1 ст. 9, п. 3 ст. 55) и ГК РФ (п. 2 ст. 279). Ученые отмечают, что прекращение субъективного имущественного права по данному основанию осуществляется у добросовестного законного правообладателя, будь то собственник, землепользователь, землевладелец или арендатор земельного участка.

### Источники и литература

- 1) Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. (в ред. от 30.12.2014 г.) // Российская газета. 1993.25 декабря.
- 2) Федеральный закон от 13.07.2015 N 258-ФЗ "О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // СПС Консультант плюс.
- 3) Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (ред. от 10.01.2016) // СПС Консультант плюс.
- 4) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // СПС Консультант плюс.
- 5) Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СПС Консультант плюс.
- 6) Постановление Правительства г. Москвы от 8 декабря 2015 года № 829-ПП «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы» // СПС Консультант плюс.
- 7) Определение ВС РФ от 7.04.2015 по делу № А40-94349/2013 // <http://sudact.ru/>.
- 8) Решение Арбитражного суда г. Москвы от 11.07.2013 № А40-44702/2013 // <http://kad.arbitr.ru/>
- 9) Определение Арбитражного суда г. Москвы от 15.01.2016 по делу № А40-2196/2016 // <http://sudact.ru/>.