

Фудашкин В.А.

**ӨЗҮ БИЛИП КУРГАН КУРУЛУШТУ АЯКТАЛБАГАН КУРУЛУШ
ОБЪЕКТИСИ КАТАРЫ ТААНУУ**

Фудашкин В.А.

**ПРИЗНАНИЕ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКОЙ**

V.A. Fudashkin

**RECOGNITION OF AN OBJECT OF INCOMPLETE CONSTRUCTION
BY UNAUTHORIZED CONSTRUCTION**

УДК: 347.1

Ушул макалада аякталбаган курулуш объекттердин укуктук режиминин талдоосу жүргүзүлөт, ошондой эле өз алдынча курулган объекттердин тааныган процесси аныкталат.

Негизги сөздөр: аякталбаган курулуш объектиси, курулуш процесси, курулуш объектиси, кыймылсыз мүлк, эксплуатацияга берүү объектиси, өз алдынча курулуш, архитектуралык иш.

В данной статье проводится анализ правового режима объектов незавершенного строительства, а также определяется процесс признания данных объектов самовольной постройкой.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, процесс строительства, объект строительства, недвижимое имущество, ввод объекта в эксплуатацию, самовольная постройка, архитектурная деятельность.

In this article, the analysis of a legal regime of objects of incomplete construction is carried out and also process of recognition of these objects is defined by unauthorized construction.

Key words: object of incomplete construction, construction process, construction object, real estate, commissioning of the facility, unauthorized construction, architectural activity.

Если проанализировать законодательство Кыргызской Республики, то п. 1 ст. 254-1 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [1] определяет, что самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, а также созданное без получения на это необходимых разрешений либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, установленных законодательством Кыргызской Республики.

Таким образом, исходя из содержания данной статьи можно установить, что для того, чтобы признать объект недвижимости самовольной постройкой, требуется наличие одного из следующих юридических фактов:

1. создание объекта на земельном участке, который не отведен для этих целей;
2. создание объекта без получения предусмотренных законодательством разрешений;

3. создание объекта с нарушением как градостроительных, так и строительных правил и норм. При этом, данное нарушение должно быть существенным.

Если рассматривать первый случай признания недвижимого имущества самовольной постройкой, то, например, ст. 10 Закона Кыргызской Республики «Об индивидуальном жилищном строительстве в Кыргызской Республике» [2] устанавливает, что строительство индивидуального жилого дома или части дома, хозяйственных и бытовых строений на земельном участке, не отведенном в установленном законом порядке, признается самовольным.

При рассмотрении второго случая признания недвижимого имущества самовольной постройкой, когда недвижимое имущество создается без получения на это необходимых разрешений, можно определить, что порядок получения разрешения на строительство территориальным органом государственного архитектурно-строительного надзора регулируется раздел 8 Положения «О порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершённых строительством объектов в Кыргызской Республике» [3]. Однако, законодательством может быть предусмотрено получение и иных разрешений на строительство со стороны государственных органов. Так, например, п. 1 ст. 45 Закона Кыргызской Республики «О недрах» [4], что запрещается проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и иных объектов до получения от уполномоченного государственного органа по реализации государственной политики по недропользованию информации о наличии или отсутствии полезных ископаемых в недрах под участками предстоящей застройки. При этом, как определяет п. 3 данной статьи, самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат, затрат по рекультивации земель и демонтажу возведенных объектов.

Для нас наибольший интерес представляет третий случай признания недвижимого имущества самовольной постройкой, когда имеет место создание недвижимого имущества с нарушением как строи-

тельных, так и градостроительных правил и норм. При этом, в соответствии с законодательством, данное нарушение должно быть существенным.

Что касается нарушения градостроительных норм, то п. 13 ст. 45 Закона Кыргызской Республики «О градостроительстве и архитектуре КР» [5] определяет, что самовольное строительство объектов различного назначения является правонарушением субъектов градостроительно-архитектурной деятельности.

Итак, рассмотрим пример. Лицо осуществляет строительство здания и на 50-ти процентном этапе готовности регистрирует право собственности на объект незавершенного строительства.

В данном случае, в природе имеет место объект недвижимости, не принятый в эксплуатацию, принадлежащий лицу на праве собственности. Через некоторое время, строительство объекта завершается.

В соответствии с п. 9.1. разд. 9 Положения «О порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике» [3], после окончания строительства объект подлежит принятию в эксплуатацию территориальным органом государственного архитектурно-строительного надзора, который в соответствии с Законом Кыргызской Республики «Технический регламент «Безопасность зданий и сооружений» [6] производит оценку соответствия зданий и сооружений при их строительстве.

Перед этим, в соответствии с п. 5.4. разд. 5 Строительных норм и правил Кыргызской Республики «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» [7] по результатам проверок рабочая комиссия должна составить акт о готовности зданий, сооружений, законченных строительством, для предъявления Государственной приемочной комиссии, а также подготовить сводные материалы о готовности объекта к приемке в эксплуатацию Государственной приемочной комиссией.

Однако, в ходе проверки, рабочая комиссия определила, что при строительстве данного объекта были нарушены строительные нормы, при этом, существенным образом, что создает угрозу для жизни и здоровья.

В соответствии с п. 42 §6 Положения «О классификации характеристик объектов строительства и порядке проведения государственного архитектурно-строительного надзора за объектами строительства, реконструкции и иными изменениями объектов недвижимости в Кыргызской Республике» [8], в случае установления несоответствия выполненных работ проектным решениям и техническим регламентам, а также на основании результатов экспертизы, лабораторных испытаний продукции оформляется Акт о несоответствии выполненных работ завершенного строительством этапа, с указанием

конкретного нарушения, ссылки на технический регламент, строительные нормы и правила и иные нормативные правовые акты Кыргызской Республики, а также проектную документацию.

Исходя из п. 47 §6 данного Положения, в случае осуществления самовольного строительства или строительства с отступлением от утвержденной проектной документации, уполномоченный государственный орган по надзору и контролю в сфере архитектурно-строительной деятельности и его территориальные подразделения приостанавливает производство работ на объектах строительства. При этом, в случае невозможности устранения выявленных нарушений, инспектором уполномоченного государственного органа по надзору и контролю в сфере архитектурно-строительной деятельности и его территориального подразделения выносится предписание о сносе (или демонтаже) конструктивных элементов, выполненных с браком (п. 48 §6 данного Положения).

В случае рассмотрения материалов в судебном порядке инспектором уполномоченного государственного органа по надзору и контролю в сфере архитектурно-строительной деятельности и его территориального подразделения принимаются меры по направлению материалов проверки и протокола об административном нарушении в суд (п. 50 §6 данного Положения).

Основанием для сноса, в данном случае, будет являться судебное решение, вступившее в законную силу, вынесенное на основании материалов проверки уполномоченного государственного органа, определяющего, что при строительстве данного объекта были нарушены строительные нормы, при этом, существенным образом, что создает угрозу для жизни и здоровья.

Однако мы предвидим возможные утверждения, что в данном случае, юридическим фактом, связанным с моментом прекращения существования объекта незавершенного строительства является гибель (снос) объекта незавершенного строительства. Однако, это – абсолютно неверно. Если в случае с гибелью объекта строительства (например, в случае стихийного бедствия, сноса его собственником), уничтожается объект незавершенного строительства, то в данном случае, в связи со сносом объекта строительства, уничтожается не объект незавершенного строительства, а самовольная постройка, которая не является не только объектом незавершенного строительства, но и вообще не является объектом гражданских прав.

Это имеет место в связи с тем, что, как мы уже определили выше, суд, по заявлению заинтересованного лица, принимает лишь решение о сносе уже имеющейся самовольной постройки, а не признает объект строительства самовольной постройкой с последующим сносом.

Это имеет место с учетом того, что собственник объекта незавершенного строительства может и не

обратиться в суд, а сразу осуществить снос объекта незавершенного строительства после вынесения уполномоченным государственным органом по надзору и контролю в сфере архитектурно-строительной деятельности и его территориальным подразделением предписания о сносе.

В данном случае, как и в предыдущем, собственником объекта незавершенного строительства производится снос не объекта незавершенного строительства, а самовольной постройки, так как объект незавершенного строительства с момента вынесения данного предписания приобретает статус самовольной постройки.

При этом, у собственника объекта незавершенного строительства прекращается существование права собственности на данный объект, так как в соответствии с п. 5 ст. 254-1 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [1] право собственности на самовольную постройку не может быть признано за лицами, если сохранение постройки повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц либо будет создавать угрозу жизни и здоровью, равно как и право распоряжаться данным объектом, так как в соответствии с п. 2 данной статьи, лицо, осуществляющее самовольную постройку, не вправе распоряжаться постройкой продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

С данного момента, собственник объекта незавершенного строительства приобретает статус собственника объекта строительства, возведенного с нарушением норм, предусмотренных для строительства.

При этом, данный объект строительства не будет являться объектом недвижимости, так как в соответствии с пп. 48 и 49 разд. III Положения «О порядке проведения технического обследования единиц недвижимого имущества» [9] наличие самовольного строительства не является препятствием для выдачи изготовленных материалов пользователю.

Таким образом, собственник объекта незавершенного строительства становится собственником совокупности материалов, которые он использовал при возведении объекта.

В случае же, если имеет место судебный про-

цесс по иску лица, права которого нарушены, либо соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления, то основанием для признания объекта незавершенного строительства с последующим ее сносом будет являться вступившее в законную силу решение суда.

Литература:

1. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года №15.
2. Закон Кыргызской Республики «Об индивидуальном жилищном строительстве в Кыргызской Республике» от 21 декабря 1991 года №689-ХП.
3. Положение «О порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов в Кыргызской Республике» (утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 30 мая 2008 года №252).
4. Закон Кыргызской Республики «О недрах» от 9 августа 2012 года №160.
5. Закон Кыргызской Республики «О градостроительстве и архитектуре КР» от 11 января 1994 года №1372-ХП.
6. Закон Кыргызской Республики «Технический регламент «Безопасность зданий и сооружений» от 27 июня 2011 года №57.
7. Строительные нормы и правила Кыргызской Республики «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» СНиП КР 12-03-00 (приняты и введены в действие постановлением Государственной инспекции по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики от 27 июня 2000 года №8).
8. Положение «О классификации характеристик объектов строительства и порядке проведения государственного архитектурно-строительного надзора за объектами строительства, реконструкции и иными изменениями объектов недвижимости в Кыргызской Республике» (утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 10 февраля 2009 года № 95).
9. Положение «О порядке проведения технического обследования единиц недвижимого имущества» (утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 19 июня 2009 года №388).

Рецензент: к.ю.н., доцент Туратбекова Ч.А.