**Самовольная постройка как правовой феномен:**

**Историко-теоретический аспект**

**(опыт германии)**

**Дорофеев Кирилл Павлович**

Студент КрасГАУ ЮИ

Магистратура 3 курс

Научный руководитель: к.ю.н., доцент Дадаян Елена Владимировна

**Аннотация:** Статья посвящена исследованию правового регулирования самовольной постройки по гражданскому законодательству Германии. В результате исследования определяются основные правовые аспекты самовольной постройки установленные гражданским законодательством Германии предопределяющие возможность/невозможность легализации самовольной постройки.

**Ключевые слова:** самовольная постройка, принцип приращения, право собственности на земельный участок, вещное право застройки.

**FACULTY BUILDING AS A LEGAL PHENOMENON:**

**HISTORICAL AND THEORETIC ASPECT**

**(EXPERIENCE OF GERMANY)**

**Dorofeev Kirill Pavlovich**

Student of KrasAAU YuI

Master's Courses 3 year

Scientific supervisor: candidate of law.N., associate Professor Dadayan Elena

**Annotation:** The article is devoted to the study of legal regulation of unauthorized construction under the civil legislation of Germany. As a result of the study, the main legal aspects of unauthorized construction established by the German civil law predetermine the possibility / impossibility of legalizing unauthorized construction are determined.

**Key words:** unauthorized construction, incremental principle, ownership of land, property right of building.

Практически все современные правовые системы построены на фундаменте, заложенном институтами древнего римского права. Самовольное строительство и его результат понимались римскими юристами, с одной стороны, как бесспорное нарушение прав собственника земельного участка, а с другой – как один из случаев поступления имущества в собственность хозяина земельного участка.

Законодательное регулирование отношений по застройке земельных участков в большинстве европейских государств является результатом рецепции норм германского или французского гражданского права.

Гражданское законодательство Австрии, Швейцарии и Эстонии всецело основывается на достижениях германской цивилистики, представляет собой рецепцию Bügerliches Gesetzbuc и, как следствие, не содержит принципиальных отличительных черт.

Анализ германского законодательства, регулирующего отношения по застройке земельных участков, требует особого внимания в силу ряда обстоятельств.

Следует, обратить внимание, что германское и российское гражданское право принадлежат к единой правовой семье.

Российская и германская цивилистика основываются на переработанном германскими пандектистами римском частном праве.

Германский правопорядок отличается последовательностью при регулировании отношений по застройке земельных участков, а также обладает значительной судебной практикой, в которой нашли свое отражение проблемы при реализации прав и способы их решения. Анализируя опыта реализации германского вещного права застройки земельного участка следует, что Германское гражданское право характеризуется как эффективный и высокорезультативный институт, обладающий преимуществами законодательного решения. Причины, обусловившие появление концепции развития гражданского законодательства в РФ, сходны по своему содержанию и назначению с мотивами Гражданского уложения Германии. Анализ содержания вещных прав, предлагаемого российской концепцией, указывает на значительное влияние немецкой правовой системы.

Правовое положение застройщика в немецком правопорядке (то есть степень юридической власти над земельным участком и возведенным строением) зависит от права застройщика на земельный участок.

Положение, при котором застройщик земельного участка является его собственником, представляет собой последовательную реализацию принципа приращения (superficies solo cedit) (абз. 1 § 94 BGB). Введение принципа приращения было обусловлено традициями германского права, в которых особое значение уделялось противопоставлению вещей движимых недвижимым и представлению, в силу которого единственным объектом недвижимости является земельный участок (концепция единого объекта).

Строения, прочно соединенные с земельным участком, утрачивают свою правообъектность и становятся существенной составной частью земельного участка, на котором располагаются. Следует, что при анализе правового положения застройщика не представляется возможным определить право собственности на строение ввиду его отсутствия как самостоятельного объекта гражданских прав. Однако правомочия собственника относительно возведенного строения не исчезают, а дополняют право собственности на земельный участок.

Упоминая о застройке земельного участка собственником, необходимо отметить, что единственным юридическим фактом, с наступлением которого германский правопорядок связывает возникновение или прекращение права на застройку, является приобретение права собственности на земельный участок.

Правомочие собственника земельного участка на возведение строений закреплено не в отдельной норме, как в отечественном праве, а содержится в виде абстрактной, возможной меры поведения любого собственника (§ 907 BGB). Такое правомочие является составной частью (элементом) права собственности и возникает одновременно с приобретением права собственности на земельный участок.

Германское законодательство определяет объем власти собственника над вещью не через традиционную триаду правомочий, а через категорию «правовое господство», которое может распространяться до тех пор, пока не будет ограничено законом, и представляет собой совокупность всех возможных правомочий собственника.

Германское законодательство исходит из положения о невозможности придания власти собственника абсолютного и безграничного физического и юридического господства над вещью, средством ограничения этой власти законом являются интересы окружающих.

Осуществление права на застройку земельного участка зависит от законных притязаний и не нарушения интересов собственников соседних земельных участков регламентированных параграфами 906–908 BGB.

Требования, вытекающие из защиты соседских прав, касающиеся сноса уже возведенных строений или запрета на возведение строений, согласно мнению, закрепившемуся в доктрине германского права и судебной практике, квалифицируются как негаторный иск.

В качестве основания прекращения правомочия по застройке земельного участка собственником в германском праве необходимо выделить прекращение права собственности на этот объект недвижимого имущества ввиду того, что правомочие возводить строение является элементом права собственности.

Таким образом, возникновение или прекращение правомочия застройки земельного участка его собственником совпадают с моментом возникновения или прекращения права собственности на земельный участок и основываются на одинаковых юридических фактах. Соблюдение же законных интересов собственников соседних земельных участков выступает в качестве условия реализации указанного правомочия и является основанием ограничения права застройки.

Важным достоинством германского законодательства является наличие в нем прав, благодаря которым лицо, не являющееся собственником, приобретает право возводить строения на чужом земельном участке. Наличие эффективных правовых конструкций, необходимых для удовлетворения потребностей населения в жилье, и широкий выбор оснований владения и пользования жильем – отличительное свойство вещного права современных европейских государств.

Застройка земельного участка без приобретения права собственности возможна на основании ограниченного вещного права застройки земельного участка (Erbbaurecht) или обязательственного права аренды земельного участка.

Erbbaurecht есть ограниченное вещное право владения и пользования земельным участком, не принадлежащим на праве собственности застройщику, с возможностью возводить и приобретать право собственности на строение, способное к отчуждению, закладу и наследованию.

Erbbaurecht наделяет застройщика правом на использование земельного участка и правом на возведенное им строение. Целевое использование земельного участка, отчуждаемость права и его способность к передаче по наследству определяют сущность наследственного права застройки.

Объем юридической власти застройщика над земельным участком является значительным, хотя и ограничивается рядом обстоятельств: целевым характером использования земельного участка и временным характером права. Застройщик не обладает правами по распоряжению земельным участком, однако наделен обширным кругом возможностей по владению и пользованию.

Относительно юридической природы и существа ограниченного вещного права застройки в германской литературе длительное время не было единства мнений. В первую очередь, в вещном праве застройки усматривали дух феодального права и концепцию разделенной собственности (Geteiles Eigentum). В последующем существо вещного права застройки пытались выявить в сервитуте, дающем схожее право пользования земельным участком (Sachnutzungsrechte), концепции сособственности (Miteigentum) и особой собственности на сооружение (Sondereigentum). Противоречие основным представлениям пандектного права относительно единого и неделимого права собственности, исключительности и возможности наличия одного права на одну вещь, полное отрицание работы принципа приращения стали основаниями для отвержения всех подходов, помимо представлений о праве застройки как особой собственности (Sondereigentum), при которой право собственности на строение принадлежит застройщику.

Достоинством Erbbaurechtra является удовлетворение желаний застройщиков сохранять за собой право собственности на возведенные строения, а не передавать его землевладельцам.

Однако сейчас принцип приращения выступает в качестве общего правила и содержит несколько исключений. В случаях, прямо предусмотренных законом, строение, возведенное застройщиком несобственником, обладающим вещным правом застройки или правом аренды земельного участка, признается временно присоединенной вещью, что устраняет юридическую связь между строением и земельным участком и ограничивает действие принципа приращения.

Таким образом, проанализировав действующее законодательство, регулирующее правовое положение самовольной постройки, а также ее правового регулирования на примере Германии следует, сделать следующие выводы.

Германская модель характеризуется следующими признаками. Строения по общему правилу не признаются объектами недвижимого имущества и не являются объектами гражданских прав в целом. Юридическая связь между земельным участком и строением возникает в силу действия принципа приращения. Принцип приращения обусловливает признание строения существенной составной частью земельного участка, при этом он формируется в императивном порядке и не подлежит изменению соглашением сторон.

Немаловажным является институт соседских прав. Подобные правовые конструкции носят частноправовую природу и имеют своей основной целью защитить имущественные интересы собственника смежных объектов недвижимости от негативного воздействия.

*Литература*

1. Белов М.А, Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики // Издательство «Юрайт», 2009. – С. 154.

2. Бехруз Х. Сравнительное правоведение// ТрансЛит, 2008. – С. 7.

3. Волтерс Клувер, Гражданское уложение Германии: ввод. закон к Гражд. Уложению// 2008. – С. 89.

4. Дернбург Г., Пандекты. Вещное право//Т. 1. Ч. 2. СПб., 1905. – С. 82.

5. Жалинский А., Рерихт А., Введение в немецкое право//Спарк, 2001. – С. 417.

6. Кембаев Ж. М., Основы российского права: взгляд из Германии // Журнал российского права. 2013. № 3. – С. 142–145.

7. Леонтьева Е. А., Наследственное право застройки: опыт Германии // Вестник гражданского права. 2011. № 6. – С. 30–61.

8. Саидов А. Х., Сравнительное правоведение и законотворчество // Право и политика. 2008. № 2. – С. 291–302.

9. Суханов Е. А., О видах сделок в германском и российском гражданском праве // Вестник гражданского права. 2006. № 2. – С. 5–26.

10.Чубаров В. В., Проблемы правового регулирования недвижимости//Статут, 2006. – С.114.

11. Benôhr H-P. Grundkurs BGB III Sachenrecht. Berlin, 2002. [Электронный ресурс] URL: http://benoehr.rewi.hu-berlin.de/doc/Sachenrecht.pdf (дата обращения 17.04.2014); Muller K. Sachenrecht. 3 Aufage. Koln; Berlin; Bonn; Munchen, 1993. S. 11-12. Пер. В. В. Чубарова. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006//СПС Консультант Плюс.