Дата поступления рукописи в редакцию: 14.09.2026 г. **DOI: 10.24412/3033-6775-2026-3-48-52**
Дата принятия рукописи в печать: 28.09.2026 г.

БОГДАНОВА Кристина Романовна,
помощник судьи Арбитражного суда Республики Башкортостан,
Российская Федерация, г. Уфа,
e-mail: mail@law-books.ru

САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА В ГРАЖДАНСКОМ ОБОРОТЕ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОЙ КВАЛИФИКАЦИИ И СУДЕБНОЙ ЛЕГАЛИЗАЦИИ

Аннотация. *В статье представлен комплексный анализ правового режима самовольной постройки в российском гражданском, земельном и градостроительном законодательстве. Обосновывается концепция самовольного строительства как злоупотребления правом (статья 10 ГК РФ), при котором лицо, осознанно игнорируя установленный порядок, рассчитывает на последующую судебную легализацию объекта. На основе исследования новейшей судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 2024–2026 годов, включая Постановление Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44 и Тематический обзор № 13/2026, автором выделены и систематизированы шесть принципиальных подходов к регулированию самовольных построек: принцип соразмерности, оценка добросовестности застройщика, обязательность строительно-технической экспертизы, функциональная квалификация объектов, дифференциация правовых последствий и недопустимость сноса при возможности приведения объекта в соответствие. Выявлены системные проблемы правоприменения, включая отсутствие чётких критериев существенности нарушений, недостаточную регламентацию ответственности уполномоченных органов и пробелы в регулировании самовольной реконструкции. Сформулированы конкретные предложения по совершенствованию Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие императивное ограничение случаев узаконения самовольной постройки и введение ответственности за ненадлежащий контроль территорий.*

Ключевые слова: *самовольная постройка, злоупотребление правом, судебная легализация, снос объекта, градостроительные нормы, добросовестность застройщика, строительно-техническая экспертиза, капитальное строительство, право собственности, разрешительная документация, судебная практика, правовой режим, межотраслевое регулирование, реконструкция объектов, административная ответственность.*

BOGDANOVA Kristina Romanovna,
Assistant Judge,
Arbitration Court of the Republic of Bashkortostan,
Russian Federation, Ufa

UNAUTHORIZED CONSTRUCTION IN CIVIL CIRCULATION: PROBLEMS OF LEGAL CLASSIFICATION AND JUDICIAL LEGALIZATION

Annotation. *The article presents a comprehensive analysis of the legal regime of unauthorized construction in Russian civil, land, and urban-planning legislation. The concept of unauthorized construction as an abuse of right (Article 10 of the Civil Code of the Russian Federation) is substantiated, whereby a person, consciously ignoring the established procedure, relies on subsequent judicial legalization of the structure. Based on the study of the latest judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation for 2024–2026, including Plenum Resolution No. 44 of December 12, 2023, and Thematic Review No. 13/2026, the author identifies and systematizes six principal approaches to the regulation of unauthorized structures: the principle of proportionality, assessment of the builder's good faith, mandatory construction-technical expertise, functional qualification of objects, differentiation of legal consequences, and inadmissibility of demolition when the structure can be brought into compliance. Systemic problems of law enforcement are identified, including the absence*

of clear criteria for the materiality of violations, insufficient regulation of the liability of authorized bodies, and gaps in the regulation of unauthorized reconstruction. Concrete proposals for improving the Civil Code of the Russian Federation are formulated, providing for an imperative restriction of cases of legalization of unauthorized structures and the introduction of liability for improper territorial control.

Key words: *unauthorized construction, abuse of right, judicial legalization, demolition of a structure, urban-planning regulations, builder's good faith, construction-technical expertise, capital construction, property rights, permitting documentation, judicial practice, legal regime, intersectoral regulation, object reconstruction, administrative responsibility.*

Актуальность темы исследования обусловлена продолжающейся трансформацией правового режима самовольной постройки в российском праве, которая приобрела особую остроту после принятия Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее – Пленум ВС РФ № 44) и Тематического обзора Верховного Суда Российской Федерации № 13/2026, утверждённого Президиумом ВС РФ 01.07.2026, настоящие акты знаменуют переход от формально-нормативного подхода, при котором наличие хотя бы одного признака самовольности практически автоматически влекло снос объекта, к пропорционально-дифференцированной модели, где снос признаётся крайней мерой государственного принуждения, применяемой лишь при невозможности восстановления нарушенных прав иными способами [1; 2].

Сложность правового режима самовольной постройки предопределена межотраслевым характером регулирующих норм: положения статьи 222 ГК РФ находятся на пересечении гражданского, земельного и градостроительного законодательства, а ряд существенных параметров строительной деятельности устанавливается нормативно-правовыми актами субъектов РФ в части градостроительного планирования и застройки территорий. Эта фрагментарность неизбежно порождает пробелы и коллизии, требующие системного доктринального осмысления [3].

Федеральным законом от 03.08.2018 № 339-ФЗ внесено в статью 222 ГК РФ изменения, действующие с 04.08.2018, тем самым расширил понятие самовольной постройки, ввёл запрет на её использование, предусмотрел альтернативу сносу в виде приведения объекта в соответствие с установленными требованиями, распределил компетенцию между судом и органами местного самоуправления [4]. Однако, как показывает правоприменительная практика 2024–2026 годов, этих новелл оказалось недостаточно для достижения правовой определённости.

Конституционный Суд РФ в Определении от 29.05.2018 № 1174-О охарактеризовал самовольное строительство как правонарушение, состоящее в нарушении норм земельного или градостроительного законодательства. Вместе с тем в доктрине и практике утвердилось понимание того, что самовольное строительство не сводится к формальному нарушению разрешительного порядка — оно по своей сути представляет собой злоупотребление правом (статья 10 ГК РФ), поскольку лицо, осознанно игнорируя установленный порядок, рассчитывает на последующую судебную легализацию [5]. Массовый характер этого явления, особенно в сфере жилой недвижимости, деформирует правосознание участников оборота и подрывает принцип правовой определённости.

В настоящее время Верховный суд Российской Федерации определил новые подходы к регулированию самовольных построек, анализ новейшей судебной практики Верховного суда Российской Федерации позволяет выделить шесть принципиальных подходов, требующих научного осмысления.

1. Принцип соразмерности как системообразующий критерий. Пленум ВС РФ № 44 (п. 29) ввёл дихотомию существенных и несущественных нарушений [1]. К существенным отнесены превышение предельного количества этажей или высоты, а также нарушения, влияющие на безопасность объекта и создающие угрозу жизни и здоровью. Несущественные нарушения получили статус «терпимых»: если устранение нарушения путём сноса несоразмерно его характеру, а интересы третьих лиц восстановимы иным способом (например, по статье 304 ГК РФ), постройка сохраняется [3]. В Определении от 29.07.2025 № 18-КГ25-274-К4 дело направлено на новое рассмотрение именно из-за недостаточной оценки судом устранимости нарушений противопожарных норм

[6].

2. Оценка добросовестности застройщика как самостоятельного юридически значимого обстоятельства. Согласно п. 43 Пленума № 44, признание права собственности на самовольную постройку — исключительный способ защиты, применимый при отсутствии признаков намеренной недобросовестности. Если лицо принимало надлежащие меры к получению разрешений, отсутствие разрешения перестаёт быть «фатальным пороком». Напротив, обращение за разрешением «для вида», сознательное строительство при заведомом знании о несоответствии ВРИ, схемы дробления проекта (многоэтажный дом под видом нескольких объектов ИЖС) квалифицируются как недобросовестность и влекут отказ в легализации со ссылкой на статью 10 ГК РФ [1]. В Определении от 27.02.2024 № 41-КГ23-70-К4 ВС РФ признал основанием для взыскания убытков с администрации её незаконные действия по выдаче разрешения — это подчёркивает двустороннюю направленность принципа добросовестности [7].

3. Обязательность строительно-технической экспертизы и государственная монополия на её проведение. С 31 октября 2023 года в силу Распоряжения Правительства РФ № 3041-р судебные строительно-технические экспертизы по делам о самовольных постройках проводятся исключительно государственными судебно-экспертными организациями [8]. Законность этого ограничения подтверждена Апелляционным определением Апелляционной коллегии ВС РФ от 05.06.2024 № АПЛ24-200. Обзор ВС РФ № 3 (2025) прямо закрепил, что суд не вправе делать вывод о характере строения без привлечения эксперта [9; 10]. В Определении от 17.06.2025 № 18-КГ25-195-К4 ВС РФ отменил решения нижестоящих судов, указав, что апелляция неправомерно отвергла заключение экспертизы и положила в основу решения только фотоматериалы [11].

4. Функциональная квалификация объектов и разграничение капитальных и некапитальных строений. В Определении от 18.03.2024 № 305-ЭС23-21208 ВС РФ указал, что объекты, выполняющие ту же функцию, что и основной объект капитального строительства, не могут быть отнесены к вспомогательным — для их возведения требовалось разрешение [12]. При этом устранение некоторых недостатков после выявления самовольности не отменяет других признаков: достаточно одного из них. В то же время в Тематическом обзоре № 13/2026 (п. 10) закреплено, что объект капитального строительства, возведённый в соответствии с ВРИ, но фактически используемый в иных целях, сам по себе самовольной постройкой не является [2].

5. Дифференциация правовых последствий в зависимости от вида объекта и сроков строительства. В Определении от 25.02.2025 № 18-КГ24-279-К4 ВС РФ отметил, что сам по себе факт возведения объекта ИЖС без разрешения не является основанием для признания его самовольной постройкой [13]. Упрощённый уведомительный порядок распространён на реконструкцию ИЖС до 1 марта 2031 года. В Определении от 12.05.2025 № 305-ЭС25-2717 подтверждено, что сособственник вправе заявить иск о сносе пристройки, возведённой без согласия всех собственников помещений в МКД [14]. В Определении от 03.02.2026 № 18-КГ25-396-К4 — что превышение допустимой этажности ИЖС достаточно для сноса [15]. В Определении от 22.08.2025 № 305-ЭС25-3877 — что смена собственника объекта с решением о сносе и проведение новой экспертизы не отменяют это решение [16].

6. Недопустимость сноса при наличии возможности приведения объекта в соответствие. В Определении от 29.04.2025 № 18-КГ24-419-К4 ВС РФ указал, что снос возможен только при доказанности существенности нарушений и реальной угрозы [17]. Тематический обзор № 13/2026 (п. 5) закрепил, что истечение срока аренды и неполучение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, возведённого с соблюдением норм, не являются основанием для признания его самовольной постройкой [2].

Несмотря на то, что по общему правилу статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, возведение самовольных построек в России (особенно в сфере жилой недвижимости) и их легализация в судебном порядке приобрели массовый характер, что противоречит самой сущности права.

Таким образом анализируя вышеизложенное, мы приходим к выводу, что несмотря на трансформацию судебной практики сохраняются системные проблемы, требующие законодательного решения:

- отсутствие чётких законодательных критериев существенности нарушений —

этот вопрос делегирован судебному усмотрению, что порождает нестабильность практики;

• недостаточная регламентация ответственности уполномоченных органов за ненадлежащий контроль и несвоевременное выявление объектов самовольного строительства;

• пробелы в регулировании последствий самовольной реконструкции, особенно при изменении индивидуализирующих характеристик объекта (высоты, площади, этажности).

Представляется необходимым внесение в Гражданский кодекс Российской Федерации императивных норм, ограничивающих возможность узаконения самовольной постройки строго определёнными случаями: при доказанности незаконных действий (бездействия) административного органа при выдаче разрешительной документации и при одновременном соблюдении всех градостроительных, земельных и строительных норм. В иных случаях легализация должна быть исключена, а ответственность застройщиков — ужесточена независимо от этажности и социальной значимости объекта. Кроме того, необходимо ввести норму об ответственности уполномоченных органов за ненадлежащий контроль территорий, что создаст превентивный механизм и снизит количество судебных споров.

Таким образом, актуальность исследования определяется необходимостью комплексного анализа эволюции правового режима самовольной постройки — от формально-репрессивной модели к пропорционально-дифференцированной — с учётом новейших разъяснений Верховного суда Российской Федерации, доктринального обоснования концепции самовольного строительства как злоупотребления правом и разработки конкретных предложений по совершенствованию законодательства.

Список литературы:

[1] О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2024. – № 3.

[2] Тематический обзор Верховного Суда Российской Федерации № 13/2026: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.07 // СПС «КонсультантПлюс». – 2026. – № 13/2026.

[3] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

[4] О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 03.08.2018 № 339-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2018. – № 32. – Ст. 5139.

[5] Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Аминевой Н. Н., Васильевой Н. В. и других на нарушение их конституционных прав пунктами 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда РФ от 29.05.2018 № 1174-О // СПС «КонсультантПлюс».

[6] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 29.07.2025 № 18-КГ25-274-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

[7] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27.02.2024 № 41-КГ23-70-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

[8] О перечне видов судебных экспертиз, проводимых в федеральных государственных судебно-экспертных учреждениях Минюста России: распоряжение Правительства РФ от 31.10.2023 № 3041-р // Собрание законодательства РФ. – 2023. – № 45. – Ст. 7892.

[9] Апелляционное определение Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 05.06.2024 № АПЛ24-200 // СПС «КонсультантПлюс». – 2024.

[10] Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2025): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2025. – № 8.

[11] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17.06.2025 № 18-КГ25-195-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

[12] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 18.03.2024 № 305-ЭС23-21208 // СПС «КонсультантПлюс».

[13] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.02.2025 № 18-КГ24-279-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

[14] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12.05.2025 № 305-ЭС25-2717 // СПС «КонсультантПлюс».

[15] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 03.02.2026 № 18-КГ25-396-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

[16] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.08.2025 № 305-ЭС25-3877 // СПС «КонсультантПлюс».

[17] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 29.04.2025 № 18-КГ24-419-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

References:

[1] On Certain Issues Arising in Judicial Practice Regarding the Application of Provisions on Unauthorized Construction: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 44 dated December 12, 2023 // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. – 2024. – No. 3.

[2] Thematic Review by the Supreme Court of the Russian Federation No. 13/2026: approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on July 1 // ConsultantPlus Legal Reference System. – 2026. – No. 13/2026.

[3] Civil Code of the Russian Federation (Part One) No. 51-FZ dated November 30, 1994 (as amended on July 24, 2023) // Collected Legislation of the Russian Federation. – 1994. – No. 32. – Art. 3301.

[4] On Amendments to Article 222 of Part One of the Civil Code of the Russian Federation: Federal Law No. 339-FZ dated August 3, 2018 // Collected Legislation of the Russian Federation. – 2018. – No. 32. – Art. 5139.

[5] On Refusal to Accept for Consideration the Complaint of Citizens N. N. Amineva, N. V. Vasilyeva, and Others Regarding the Violation of Their Constitutional Rights by Clauses 1 and 2 of Article 222 of the Civil Code of the Russian Federation: Ruling of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 1174-O dated May 29, 2018 // ConsultantPlus Legal Reference System. [6] Ruling of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated July 29, 2025, No. 18-KG25-274-K4 // ConsultantPlus Legal Reference System.

[7] Ruling of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated February 27, 2024, No. 41-KG23-70-K4 // ConsultantPlus Legal Reference System.

[8] On the List of Types of Forensic Expert Examinations Conducted in Federal State Forensic Expert Institutions of the Ministry of Justice of Russia: Directive of the Government of the Russian Federation dated October 31, 2023, No. 3041-r // Collected Legislation of the Russian Federation. – 2023. – No. 45. – Art. 7892.

[9] Appellate Ruling of the Appellate Collegium of the Supreme Court of the Russian Federation dated June 5, 2024, No. APL24-200 // ConsultantPlus Legal Reference System. – 2024.

[10] Review of Judicial Practice of the Supreme Court of the Russian Federation No. 3 (2025): approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on June 26 // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. – 2025. – No. 8.

[11] Ruling of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated June 17, 2025, No. 18-KG25-195-K4 // ConsultantPlus Legal Reference System. [12] Ruling of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated March 18, 2024, No. 305-ES23-21208 // ConsultantPlus Legal Reference System.

[13] Ruling of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated February 25, 2025, No. 18-KG24-279-K4 // ConsultantPlus Legal Reference System.

[14] Ruling of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated May 12, 2025, No. 305-ES25-2717 // ConsultantPlus Legal Reference System.

[15] Ruling of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated February 3, 2026, No. 18-KG25-396-K4 // ConsultantPlus Legal Reference System.

[16] Ruling of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated August 22, 2025, No. 305-ES25-3877 // ConsultantPlus Legal Reference System.

[17] Ruling of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated April 29, 2025, No. 18-KG24-419-K4 // ConsultantPlus Legal Reference System.