

Некоторые проблемы признания права собственности на самовольную постройку

Предложения о возрождении института права застройки, содержащиеся в проекте Концепции развития законодательства о вещном праве, направлены на разрешение проблем, возникающих при строительстве на чужой земле. В классическом обороте право на землю имело приоритет перед правом на постройку, и все находящееся на поверхности следовало земле. Появление двух самостоятельных собственников на одном земельном участке было недопустимо за исключением применения института суперфиция (наследственного и отчуждаемого права пользования строением, возведенным на чужой земле), которое допускало существование двух обособленных прав: права собственника земли и права собственника того, что находится на поверхности земли (постройки, насаждения). Закрепление в Земельном кодексе Российской Федерации принципа «единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов» предопределило изменение законодательства и судебной практики в сторону восстановления первичности прав на землю.

Предложение о возрождении права застройки является последствием рецепции римского права. Вещный характер права застройки с определяющими его признаками, такими как право следования и вещно-правовой защитой, принципиально отличает его от аренды и позволяет активизировать правоотношения сторон при застройке территории на земельном участке, не принадлежащем застройщику по праву собственности. Закон о праве застройки, принятый в России в начале XX века как часть программы реформ П.А. Столыпина, устанавливал вещное право, суть которого состояла в предоставлении застройщику собственником земли путем договора или

завещательного распоряжения права возводить строения и сооружения на принадлежащей ему земле на срок не менее 36 лет и не более 99 лет. Право застройки переходило по наследству, являлось отчуждаемым как добровольно, так и с торгов, было завещаемо и обременяемо долгами [1, с. 28]. Современное российское законодательство, определяя правомочия собственника земельного участка по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом, включает среди прочего право возводить на участке здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам (ч. 2 ст. 35 Конституции РФ, ст. 263 ГК РФ). Иные владельцы земельного участка обладают правом осуществлять его застройку на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником. Осуществление этих прав ограничено конституционной обязанностью владельца земельного участка не наносить ущерба окружающей среде и не нарушать прав и законных интересов иных лиц (ч. 2 ст. 36 Конституции РФ). Собственник или арендатор земельного участка приобретает право собственности на недвижимое имущество, возведенное им для себя на этом участке, если иное не предусмотрено законом или договором. Современные потребности гражданского оборота, к сожалению, сужены моделью «собственность – аренда» при определении прав на земельный участок. Указанная негативная тенденции удачно разрешается авторами Концепции о развитии законодательства о вещных правах путем расширения их перечня правом застройки, имеющем практическое значение в решении проблемных вопросов правового регулирования самовольной постройки. Возможность признания права собственности на данные объекты законодателем поставлена в зависимость от наличия исходного права застройщика на земельный участок. Именно в таком ключе решается вопрос возникновения права на объект строительства, созданный с нарушением закона (ст. 222 ГК РФ).

Тема самовольного строительства актуальна в связи с тем, что его осуществление затрагивает как интересы частных лиц, так и государства. Положения статьи 222 ГК РФ имеют большое значение в комплексе норм, обеспечивающих сочетание публичных и частных интересов. Как справедливо отмечает Н.Б. Щербаков, «строительная деятельность затрагивает интересы не только застройщика, собственника (иного законного владельца) земельного участка, потенциальных пользователей соответствующего объекта, но и самого неопределенного круга лиц» [2, с. 121]. Законодательно регламентированные процедуры предоставления земельных участков для целей строительства, получения разрешения на строительство направлены на соблюдение публичных интересов. Создание постройки на не отведенном для этих целей земельном участке препятствует реализации планов по развитию территории и тем самым затрагивает интерес неопределенного круга лиц. Проведение строительных работ в отсутствие разрешения на строительство автоматически затрагивает интерес неопределенного круга лиц в сохранении архитектурного облика сложившейся застройки города, в соблюдении экологических, санитарных, противопожарных и других требований. Примирение противоположных интересов должно быть достигнуто согласованием государственных и общественных интересов с уважением к праву частных собственников (взвешенным балансом). Поэтому важным является вопрос о гармонизации частного и публичного интереса, а также разработка проблемы пределов допустимого вторжения государства в частную собственность. В этой связи возникший конфликт между публичным и частным интересом, а также столкновение интересов одного частного лица с другим возможно рассматривать с точки зрения применения норм не только российского права, но и обратившись к нормам о защите прав собственника по ст. 1 Протокола № 1 к Европейской Конвенции по правам человека: «Каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение

своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права».

Преыдущие положения не умаляют права государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами» [3]. Законодатель называет самовольную постройку недвижимым имуществом. Сторонники понятия недвижимости как юридического, «регистрируемого», «на которое может быть установлено право собственности и иные права» [4, с. 276], считают, что законодатель условно обозначает самовольную постройку термином «недвижимое имущество», «поскольку не рассматривает такую постройку в качестве объекта какого-либо права» [4, с. 279]. Ее предложено воспринимать как совокупность стройматериалов [5, с. 353]. Объясняют это особенностями правового режима самовольной постройки: она не признается объектом права собственности лица, осуществившего самовольную постройку; она не может быть предметом гражданско-правовых сделок и подлежит сносу, кроме указанных в статье 222 ГК РФ случаев. Эта позиция поддерживается многими цивилистами. Вряд ли такой подход можно признать правильным.

В правовой литературе высказан и противоположный взгляд. Деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено объективно существующими различиями между этими двумя видами вещей (природой этих вещей). Неподвижность недвижимого имущества противопоставляется мобильности движимого, и такое различие имеет, несомненно, правовые последствия [6, с. 353]. В ст. 130 ГК при определении недвижимости не упоминается такого ее признака, как наличие государственной регистрации. Для признания вещи недвижимой требуется прочная связь с землей, невозможность ее переме-

щения без несоразмерного ущерба ее назначению. И не более того [7, с. 128]. Следует присоединиться к позиции авторов, в частности П.В. Крашенинникова, о том, что юридической науке нужно пересмотреть концепцию, в соответствии с которой отрицается факт существования в качестве недвижимости самовольно построенного жилого дома, реально существующих зданий, сооружений и т.п. до момента государственной регистрации этих объектов [7, с. 283–284]. То обстоятельство, что на такие вещи не возникает право собственности, не должно влечь вывода о том, что они не считаются недвижимостью, являются движимым имуществом и т.п.

Сторонником указанной точки зрения является также Б. Гонгало, приводящий в качестве главного аргумента тот, что объект самовольного строительства не может быть ничем иным, как недвижимостью, хотя собственности на него и нет. Этот автор не согласен с тем, что недвижимость – понятие юридическое, а не фактическое [8, с. 12]. Противоположный подход порождает ряд вопросов. В частности, если самовольная постройка не является недвижимостью, то, что же подлежит сносу? Когда в п. 3 ст. 222 ГК речь идет о возможности признания права собственности на самовольную постройку, то разве имеется в виду движимое имущество? Конечно, речь идет о признании права собственности на жилой дом, другое здание, сооружение, то есть на недвижимость. Но коль скоро решается вопрос о признании права собственности, следовательно, вещь существует именно как недвижимость. В п. 1 ст. 222 ГК прямо указывается, что самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее права собственности (п. 2 ст. 222). Последнее указание, конечно, не «перечеркивает» приведенного понятия самовольной постройки как имущества недвижимого. В противном случае вопреки законам логики «повиснут в воздухе» все правила, содержащиеся в п. 2, 3 ст. 222 ГК. Содержащаяся в

абз. 2 п. 2 ст. 222 ГК РФ норма-возможность сноса самовольной постройки, являясь санкцией за совершенное правонарушение, не исключает установление вины лица, осуществившего самовольную постройку, – выполнение хотя бы одного из трех условий, перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ, – и допускает возложение на него бремени сноса постройки при наличии такой вины [9, с. 16].

Нельзя не согласиться с позицией авторов Проекта концепции развития законодательства о вещных правах о том, что правило о самовольной застройке в последней редакции ст. 222 ГК РФ по существу исключает возможность признания права собственности на самовольную постройку за застройщиком и ориентирует на снос любой постройки, отвечающей признакам самовольной. Неполнота и излишняя жесткость правового регулирования самовольных построек нередко приводит к сносу зданий (в том числе жилых домов), соответствующих всем строительным нормам и правилам, в ситуации, когда по вине государственных или муниципальных органов не были своевременно оформлены документы об отводе земельного участка либо административные разрешения на строительство. Представляется, что здание, формально соответствующее признакам самовольной постройки, возведенное на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, может подлежать сносу только в случае, когда сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан, и/или когда постройка возведена на особо ценных землях, где строительство не допускается вообще. В остальных случаях постройка должна на основании суда признаваться собственностью собственника земельного участка с возмещением им расходов застройщика, который в этом случае обязан уплатить компенсацию собственнику земельного участка в размере, определенном судом. При этом отсутствие разреше-

ния на строительство может быть компенсировано проведением экспертизы, назначаемой судом [10].

Для квалификации самовольной постройки, прежде всего, необходимо установить, что объект, служащий предметом спора, является недвижимым имуществом. При этом для разграничения имущества на движимое и недвижимое следует придерживаться традиционного для отечественного права критерия физических, природных свойств вещи, выражающихся в ее способности (или неспособности) к перемещению (критерий прочности связи с землей). Если постройка не является капитальным строением, она не подлежит сносу как самовольная [11]. При рассмотрении требований уполномоченного органа о сносе постройки, не отвечающей критериям объекта недвижимости и возведенной на земельном участке, принадлежащем создавшему постройку лицу, возникает вопрос о применимости положений ст. 222 ГК РФ по аналогии закона (ст. 6 ГК РФ). Согласно второго подхода нормы ГК РФ о самовольной постройке применяются только в отношении построек, отвечающих признакам недвижимого имущества, снос таких построек невозможен [12, с. 74].

Законодательно неурегулированным является вопрос о круге субъектов, наделенных правом предъявления исков о сносе самовольной постройки, что порождает неоднозначность судебной практики. Представляется, что спор о сносе самовольной постройки – это спор между лицом, ее осуществившим, и органом государственного управления. Анализируя правовую природу объекта самовольного строительства, нельзя разделить мнение авторов, приравнивающих самовольную постройку к стройматериалам, так как у них различные потребительские и стоимостные характеристики. С позиции действующего законодательства складирование строительных материалов на «чужой» или на «своей» земле не вызывает правовых последствий, идентичных последствиям самовольной постройки. Только тогда, когда эти стройматериалы преобра-

зуются в процессе строительной деятельности в нечто, прочно связанное с земельным участком и непереключаемое, появится новый объект, с особым правовым режимом, отличным от правового режима строительных материалов. Этот объект, в отличие от стройматериалов, подлежит кадастровому (техническому) учету. Как показывает судебная практика, постановка объекта строительства на учет в органе инвентаризации и выдача кадастрового паспорта не является бесспорным основанием для отнесения объекта к недвижимости. Равно может возникнуть ситуация, в которой такой объект имеет внешнюю легитимацию как объект недвижимости в виде зарегистрированного права на него в Едином Государственном Реестре Прав на недвижимое имущество (ЕГРП) без должных на то оснований. В этой связи выяснение вопроса о действительном наличии у объекта, права на который получили закрепление в ЕГРП, критериев недвижимого имущества имеет важную практическую значимость. Гражданский кодекс РФ не содержит определений понятия здания и понятия сооружения. Как справедливо утверждают авторы Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, определение понятий «здание» и «сооружение» не является предметом гражданского права [13, с. 48–49]. Аналогичная позиция существует и в отношении земельного участка [14, с. 134]. Положения ст. 222 ГК РФ распространяются только на такие объекты недвижимости, которые могут быть квалифицированы в качестве постройки, то есть представляют собой результат строительной деятельности.

В действующем законодательстве понятие «постройка» не включено в базовое понятие недвижимости (ст. 130 ГК РФ), поэтому его можно расценивать как родовое обозначение тех объектов недвижимости, которые искусственно созданы на земельном участке и представляют собой результат строительной деятельности. Очевидно, определения этих понятий должны были быть даны соответственно Градостроительным и

Земельными кодексами. Однако Градостроительный кодекс РФ такие определения не содержит. Вместо этого им введено понятие объекта капитального строительства. При этом из числа объектов капитального строительства исключены временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки. Понятие «здания и сооружения» в Гражданском кодексе РФ и «объекты капитального строительства» в Градостроительном кодексе РФ (п. 10 ст. 1 ГрК РФ) можно рассматривать если не как тождественные, то как близкие. В обоих случаях речь идет о недвижимых вещах. В правовой литературе высказывается точка зрения о необходимости ввести признак капитальности в гражданское законодательство как важный и уточняющий признак в отношении зданий и сооружений [15, с. 96]. Авторы полагают, что «применение в правоприменительной практике одного критерия “прочной связи с землей”» недостаточно, поскольку указанное ведет к оценочному произволу и, как следствие, разнообразию подходов и решений. Введение в гражданское законодательство необходимого для объектов строительства – недвижимостей – признака капитальности позволит обеспечить, наряду с унификацией норм гражданского и градостроительного законодательства и единообразия судебной практики, прочный технический фундамент для подтверждения данного признака. Указанная позиция представляется небесспорной, поскольку нормы Гражданского и Градостроительного Кодексов не должны дублировать друг друга, так как имеют самостоятельные предметы регулирования, закрепление признака капитальности градостроительным законодательством является достаточным условием для правоприменительной деятельности. Следует согласиться с мнением А.А. Завьялова о том, что застройщик, осуществляющий строительство в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, осуществляет создание недвижимых вещей [16, с. 517]. В Перечне типов объектов учета, применяемого при ведении Единого государственного реестра объектов капитального строительства, ука-

заны в качестве объектов недвижимости: здание, сооружение, помещение, часть помещения (комната), объект незавершенного строительства. Порядок ведения государственного кадастра недвижимости относит к объектам недвижимости, наряду с земельным участком, и другие объекты: здания (п. 73), части здания (п. 75) с указанием назначения здания (нежилое здание, жилой дом, многоквартирный дом), сооружения (п. 76), объекты незавершенного строительства (п. 79), помещения (п. 82), части помещения (п. 84). Анализ указанных актов опровергает встречающееся в юридической практике и правовой доктрине мнение, что самовольной постройкой не может быть признан объект незавершенного строительства, поскольку он не является собственно постройкой, законченным строительством объектом; объект незавершенного строительства является как бы «недопостройкой». Позволим себе не согласиться с подобным утверждением, поскольку объект незавершенного строительства является объектом недвижимости в силу прямого указания закона. В связи с этим этап строительства не имеет никакого отношения к возможности признания объекта строительства самовольной постройкой. В.В. Витрянский полагает: «во всем что не связано со спецификой незавершенного строительства, его участия в обороте, подчиняется общему, созданному для недвижимости режиму» [17, с. 239]. В связи с этим, поскольку права на объекты незавершенного строительства регистрируются по правилам, установленным для недвижимого имущества, то и право собственности на них может быть признано в судебном порядке как на самовольные постройки. Необходимость специального указания на незавершенные строительством объекты объясняется тем, что под зданиями и сооружениями понимаются законченные строительством объекты, принятые в эксплуатацию в установленном порядке. Самовольные постройки с правовой точки зрения таковыми не являются. Они лишь имеют телесное воплощение, оболочку зданий и сооружений как стационарный, капитальный резуль-

тат строительной деятельности. Зданиями и сооружениями они станут лишь в связи с признанием права собственности на них за управомоченным лицом. Если бы это строительство осуществлялось законным образом, то признание права собственности, возможно, было бы и до его окончания и сдачи в эксплуатацию, как на объект незавершенного строительства (ст. 25 ФЗ №122). Применительно к самовольно осуществляемой незавершенной постройке позиция ГК РФ прямо не определена, если, конечно, не выводить ее из анализа грамматических конструкций, применяемых в статье 222 ГК РФ, («созданное», «осуществившее», «осуществившим», что может быть расценено как проявление завершенности действия в момент обращения за судебным признанием права собственности). Поддерживаем позицию И.Д. Кузьминой, В.И. Луконкиной о необходимости согласовать терминологический ряд, используемый в ст. 222 ГК РФ, с ее названием и контекстом, дополнив ее перечислением объектов, незавершенных строительством [18, с. 128–129]. Анализ правовых норм о самовольной застройке приводит к выводу: чтобы исключить самовольность создания новой недвижимой вещи, необходимо соблюсти несколько условий застройки: (1) владеть земельным участком на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или получить разрешение на застройку от собственника земельного участка; (2) оформить целевой отвод земельного участка; (3) получить необходимые разрешения; (4) выполнить строительные работы, соответствующие строительным и градостроительным нормам и правилам; (5) ввести завершенный строительством объект в эксплуатацию; (6) зарегистрировать право на вновь созданное недвижимое имущество. В 2006 г. из ст. 222 ГК РФ было исключено положение о возможности признания права собственности на самовольную постройку в судебном порядке в случае, если она возведена на земельном участке, не принадлежащем лицу, ее осуществившему. Ранее право на обращение в суд за

признанием права собственности на самовольную постройку было предоставлено как собственнику, так и фактическому застройщику. За застройщиком сохранено лишь право на получение возмещения расходов при подтверждении им того, что постройка возведена собственными силами, за свой счет, и при документальном обосновании понесенных затрат. Определяя правовую природу указанных расходов, не представляется возможным квалифицировать их как убытки. Возмещение убытков производится лицу, право которого нарушено (п. 2 ст. 15 ГК РФ). Самовольное строительство представляет собой правонарушение, выражающееся в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных или строительных норм [9, с. 16]. Расходы самовольного застройщика не содержат в себе реальный ущерб и упущенную выгоду, так как они понесены им добровольно в своих интересах.

Указание законодателя в ранее действующей редакции ст. 222 ГК РФ о том, что земельный участок «будет предоставлен» застройщику, получило неоднозначное толкование. Одни ученые полагали, что земельный участок необязательно должен быть предоставлен истцу на момент рассмотрения спора, [19, с. 33]. Другие допускали возможность признания права собственности на самовольную постройку только в том случае, если земельный участок, на котором возведено строение, на момент рассмотрения дела в установленном порядке был предоставлен истцу. В новой редакции ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку окончательно поставлено в зависимость от прав на земельный участок, на котором она создана.

ФЗ № 93 от 30.06. 2006 г. устанавливает возможность признания права собственности на самовольную постройку не только в судебном, но и в ином установленном законом порядке, что является законодательной новеллой, требующей самостоятельного правового осмысления. Для государствен-

ной регистрации права собственности граждан на отдельные объекты потребительского назначения в орган регистрации представляются только правоустанавливающие документы на земельный участок и документ, подтверждающий факт создания объекта недвижимости.

В правовой литературе справедливо отмечается, что судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку отличается от иного «упрощенного» порядка не только органом, принимающим решение, кругом обстоятельств, подлежащих установлению, категорией объектов строительной деятельности, но и возможными правовыми последствиями для участников гражданского оборота [20, с. 18–20]. Практика применения указанных норм обозначает вопросы, не нашедшие пока своего разрешения: Так, согласно ст. 25.3 ФЗ № 122 основанием для государственной регистрации права собственности на самовольный объект недвижимого имущества является правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества. Земельное же законодательство помимо прав собственности, пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования, указанных в ст. 222 ГК РФ, также предусматривает такие виды землепользования, как аренда и безвозмездное срочное пользование земельными участками. Таким образом, положения ст. 25.3 предусматривают возможность оформления права собственности на самовольно возведенное строение более широкому кругу землепользователей, чем ст. 222 ГК РФ, несмотря на то, что по содержанию ст. 222 ГК РФ виды землепользования определены как для судебного, так и для внесудебного порядка признания прав. Перечень подлежащих установлению фактов при признании права собственности на самовольные постройки различен при судебном (ст. 222 ГК РФ) и внесудебном (ст. 25.3 ФЗ № 122-ФЗ) порядке. Основываясь на содержании положений ст. 25.3 регистратор устанавливает наличие у обратившегося

лица права на земельный участок и нахождение на этом участке заявленного к государственной регистрации объекта недвижимости. При судебном же порядке признания таких прав суд также должен установить, нарушает ли сохранение постройки права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также в случае, если постройку осуществило иное лицо, чем обратилось за ее признанием, определить размер возмещаемых лицом, за которым признано право собственности на постройку, расходов на постройку. Основное отличие внесудебного порядка оформления прав путем их государственной регистрации состоит в том, что регистрирующий орган, в отличие от судебного, просто не проверяет факт самовольности постройки. Признание права собственности на постройку за землепользователем осуществляется исходя из презумпции, что постройка не является самовольной. Наиболее ярко это прослеживается при государственной регистрации прав в порядке ст. 25.3 на объекты индивидуального жилищного строительства. По ГрК РФ наличие разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию для строительства индивидуальных жилых домов обязательно. Соответственно их отсутствие относит построенный жилой дом к самовольной застройке. Вместе с тем ст. 8 Федерального закона от 29.12. 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие ГрК РФ» и ст. 25.3 Закона № 122-ФЗ исключает необходимость истребования таких документов. В то же время суд, рассматривая требования о признании права собственности на тот же жилой дом (при наличии спора о праве гражданском в отношении указанного объекта, например по иску супруга, требующего выдела доли в общем супружеском имуществе), обязан исследовать доказательства, подтверждающие соблюдение заявителем градостроительных норм и правил, отсутствие нарушения прав и законных интересов третьих лиц при возведении самовольной постройки.

Основные отличия судебного и внесудебного порядка признания прав на самовольные постройки: собственник, оформивший право собственности на самовольную постройку во внесудебном порядке, может быть лишен своего права судом при установлении нарушений права и охраняемых законом интересов других лиц, наличия угрозы жизни и здоровью граждан. Также в судебном порядке с этого лица могут быть взысканы в пользу лица, осуществившего постройку, расходы на постройку. Учитывая особенности упрощенного порядка признания права собственности, необходимо, чтобы участники гражданского оборота представляли не только положительные моменты, но и возможные последствия узаконения самовольных построек во внесудебном порядке. Для этого требуется определить место порядка, установленного ст. 25.3 Федерального закона № 122-ФЗ, в системе способов приобретения права собственности по гражданскому законодательству России, одновременно увязав более четко в законодательном плане соотношение положений, предусмотренных статьями 222 ГК РФ и 25.3 № 122-ФЗ. Например, сделав прямую отсылку, что определенный ст. 25.3 порядок является установленным законом порядком, определив при этом, что право собственности на самовольную постройку не может быть признано судом за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Список литературы

1. Программа реформ П.А. Столыпина. Т. 2. Документы и материалы. М: «Российская политическая энциклопедия», 2002.
2. Щербаков Н.Б. Институт самовольной постройки сквозь призму правоприменения (отдельные вопросы) // Вестник гражданского права. 2007. № 2.

3. *Скловский К.И.* Вопрос о пределах вмешательства государства в частную собственность в судебной практике // СПС Консультант Плюс.

4. *Козырь О.М.* Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998.

5. *Суханов Е.А.* Право собственности и иные вещные права в России // Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999.

6. *Саватье Р.* Теория обязательств. М., 1972.

7. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. М.: Спарк, 1995.

8. *Гонгало Б.* Понятие недвижимости // Эж-Юрист. 2001. № 11.

9. Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 г. № 595-О-П «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2007. № 6.

10. Проект концепции законодательства о вещных правах // Закон. 2009. № 5.

11. *Слесарев В.Л., Слесарев А.В.* Практика применения статьи 222 ГК РФ // Закон. 2008. № 4.

12. Постановление ФАС Московского округа от 27 марта 2006 г. № КГ-А40/1852-06.

13. *Витрянский В.В., Козырь О.М., Маковская А.А.* Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. М.: Статут. 2004.

14. *Степанов С.А.* Парадокс недвижимых вещей. Проблемы теории гражданского права. М.: Статут, 2006.

15. *Щенникова Л.В., Оганов А.И.* Гражданско-правовая категория недвижимого имущества и градостроительство в Российской Федерации // Закон. 2008. № 3.

16. *Литовкин В.Н., Суханов Е.А., Чубаров В.В.* Право собственности: актуальные проблемы. Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М.: Статут, 2008.

17. *Витрянский В.В.* Договор купли-продажи и его отдельные виды. М.: Статут, 1999.

18. *Кузьмина И.Д., Луконкина В.И.* Правовой режим самовольной постройки // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2001. № 11.

19. *Толчеев Н.К.* Признание судом права собственности на самовольную постройку // Российская юстиция. 2003. № 5.

20. *Жогов Д.Ю., Малета С.Е.* Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки // Право и экономика. 2007. № 3.