

УДК 347

UDC 347

**ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ: ВОПРОСЫ
ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ****RECOGNITION OF THE PROPERTY RIGHT
TO UNAUTHORIZED CONSTRUCTION:
THEORY AND PRACTICE QUESTIONS**

Ткаченко Ася Алексеевна
к.ю.н., преподаватель

*Кубанский государственный аграрный университет,
Краснодар, Россия*

Tkachenko Asya Alekseevna
Cand.Law.Sci., lecturer

*Kuban State Agrarian University,
Krasnodar, Russia*

Данная статья посвящена гражданским делам, рассматриваемым судами и связанным с признанием права собственности на самовольную постройку. Для рассмотрения подобных споров необходимо уяснить четкое определение самовольной постройки, рассмотреть специфику исков о признании права собственности на нее, а также основания, связанные с признанием права собственности на самовольную постройку

The author analyses civil court cases connected with the recognition of the right of ownership on unauthorized construction. Reliable definition of "unauthorized construction" must be provided so that legal disputes be disposed of with due exactness. The article focuses on the peculiarities of the legal claims of the right of ownership on these unauthorized objects. The grounds for the recognition of the right of ownership on unauthorized construction are outlined

Ключевые слова: СУДЕБНОЕ РЕШЕНИЕ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, РЕКОНСТРУКЦИЯ, ОБЪЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА, СУД, ИСК

Keywords: JUDGEMENT (COURT DECISION), RIGHT OF OWNERSHIP, UNAUTHORIZED CONSTRUCTION, PLOT OF LAND (REAL ESTATE), OBJECT OF ESTATE, RECONSTRUCTION, OBJECT OF CONSTRUCTION, COURT, CLAIM

Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами либо созданное без получения на это необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. В приведенных нормах п. 1 ст. 222 ГК РФ[1] исчерпывающим образом перечислены признаки самовольной постройки. При этом следует иметь в виду, что доказанное фактическое наличие хотя бы одного из указанных в данном пункте трех признаков является достаточным для признания постройки самовольной.

Иногда можно встретить мнение о существовании в действующем законодательстве презумпции самовольности любой постройки, право собственности на которую не зарегистрировано в соответствии со ст. 219 ГК РФ[2]. Представляется, что подобная точка зрения вряд ли может считаться обоснованной. Строго говоря, п.1. ст. 222 ГК РФ представляет

собой дефиницию самовольной постройки, выраженную сквозь призму её существенных признаков, но не содержит какой-либо презумпции самовольности любого возведенного недвижимого имущества. Более того системное толкование норм гражданского законодательства (ст. 1, п. 3 ст. 10, п. 3 ст. 261, ст. 263 ГК РФ) приводит к обратному выводу о презумпции законности любого возведенного строения, если лицо его осуществившее имело все законные основания для этого.

Так ст. 1 ГК РФ: «Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности ... недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав ... Граждане ... приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. ... Гражданские права могут быть ограничены на основании закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства...». П. 3 ст. 10 ГК РФ так же предусматривает, что «в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются». Далее согласно п. 3 ст. 261 ГК РФ: «Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах и не нарушает прав других лиц». Ст. 263 ГК РФ также весьма категорична: «Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения

градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка».

Таким образом, никто не может признать постройку априори незаконной, иначе как по соответствующему решению суда. Наоборот, закон предусматривает презумпцию законности деятельности субъектов, связанной со строительством объектов недвижимости. Это тесным образом перекликается с правилом, установленным п. 3 ст. 35 Конституции РФ[3] о том, что «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда» и логично проистекает из общих конституционных правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом [4].

Общие последствия осуществления самовольного строительства закреплены п. 2 ст. 222 ГК РФ и предусматривают, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё права собственности. Более того, такой объект недвижимости подлежит сносу осуществившим её лицом за его счет, кроме случаев, когда право собственности на неё может быть признано судом.

При этом признание права собственности на самовольную постройку традиционно рассматривается юристами как классический случай, когда право собственности возникает в результате не личных активных действий субъектов гражданских правоотношений, а именно – судебного решения[5], являющегося по своей природе преобразовательным иском[6].

В виду этого допущение законодателем возможности приобретения субъективного права собственности на объект самовольного строительства следует рассматривать как исключение из общих правил, регламентирующих основания приобретения права собственности. Определенные основания для такого взгляда имеются, так как указанная статья помещена именно в главу 14 ГК РФ «Приобретение права собственности» и для нее центральной, наиболее интересной в правовом

отношении, является, конечно же, норма о признании права собственности.

С учетом положений абз.3 п.3 ст.222 ГК РФ следует уточнить, что же будет входить в предмет исследования по иску о признании права собственности на самовольную постройку. Очевидно, что круг обстоятельств, имеющих юридическое значение по делу о признании права собственности на самовольную постройку, должен определяться исходя из общих условий, соблюдение которых требуется при строительстве или реконструкции любого объекта недвижимости [7]. Можно предложить следующий перечень:

1) наличие титульного права на земельный участок, на котором ведется новое строительство либо разрешение собственника этого участка;

2) соблюдение целевого назначения и разрешение использования земельного участка, а также красных линий, установленных проектами планировки;

3) наличие утвержденной в установленном порядке проектной документации, являющейся основанием для выдачи разрешения на строительство, т.е. документа, выданного заказчику (застройщику) органами местного самоуправления и устанавливающего право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания и сооружения;

4) соблюдение градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

5) соблюдение прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

Между тем анализ судебно-арбитражной практики показывает, что полный перечень указанных выше обстоятельств исследуется судебными органами далеко нечасто. Иногда суды достаточным для вынесения положительного решения о признании права собственности на самовольную постройку считают отсутствие в материалах дела сведений о том, что постройки представляют угрозу жизни и здоровью граждан[8] либо отсутствие сведений о том, что возведенные строения не соответствуют санитарным, строительным и противопожарным нормам[9]. По некоторым делам принимаются во внимание такие косвенные доказательства, как заинтересованность в сохранении построек, как со стороны застройщика, так и собственника земельного участка[10]. В других случаях суды опираются исключительно на заключения строительных и технических экспертиз и доказательствах, свидетельствующих о правах на соответствующий земельный участок[11].

Учитывая весьма противоречивую практику по делам о признании права собственности на самовольную постройку, считаем целесообразным, что для положительного решения по данной категории дел необходимо суду исследовать следующие факты:

1) постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц. Важно обратить внимание на то, что в ст. 222 ГК РФ говорится не только о нарушении прав собственника земельного участка, на котором возводится постройка, но еще и о нарушении прав любых лиц: субъектов иных вещных прав, в том числе владельцев сервитута, лиц, обладающих имуществом в силу обязательственного правоотношения, в том числе на основании договора аренды, владельцев смежных земельных участков и т.п.[12];

2) постройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан; вывод об отсутствии угроз жизни и здоровью должен быть основан на документах (справках, заключениях экспертиз), полученных от органов

строительного, санитарного, пожарного, экологического надзора и других в зависимости от назначения объекта;

3) застройка производилась истцом и/или по поручению истца, но за его счет (имеются в виду случаи, когда истец непосредственно не создавал вещь, но выступал субъектом договорных отношений по поводу нее, например, по договору подряда); в обоснование этого обстоятельства истец может предоставить договоры подряда, сметы, чеки и другие документы;

4) самовольная постройка является индивидуально определенной недвижимой вещью; такая необходимость существует, чтобы суд мог описать, какие именно постройки являются самовольными (особенно если право собственности признается на группу построек среди иных, право на которые уже зарегистрировано) и, соответственно, на какие из них признается право собственности в силу ст. 222 ГК РФ. Для этого истцу необходимо предоставить технический паспорт или подготовить иное техническое описание самовольных построек. В свою очередь суд должен сделать вывод о возможности признания данного объекта недвижимостью исходя из признаков ст. 130 ГК РФ. При этом положения ст. 222 ГК РФ распространяются только на такие объекты недвижимости, которые могут быть квалифицированы в качестве постройки, т.е. представляют собой результат строительной деятельности [13].

К таким объектам не относится, в частности, павильон в том случае, если по инвентаризационным данным он представляет собой огражденное сооружение на железобетонном фундаменте, не имеющее стационарных коммуникаций [14]; линия электропередачи высокого напряжения [15] и пр. При возникновении спора относительно того, имеет или нет объект признаки недвижимого имущества, целесообразно проводить строительную экспертизу.

5) истец является титульным владельцем земельного участка. Данное условие признания права собственности на объект самовольного строительства заслуживает отдельного внимания, поскольку подверглось законодательным изменениям и неоднозначно толкуется в судебной практике. Следует подчеркнуть, что в отличие от прежней редакции п. 3 ст. 222 ГК РФ буквальной толкование новой редакции данной нормы свидетельствует о том, что земельный участок должен принадлежать истцу на определенном *вещном праве уже на момент обращения в суд с соответствующим иском*. В прежней редакции, указанная норма предусматривала также возможность признания судом права собственности на самовольную постройку за лицом, осуществившем строительство на участке, занятом без какого-либо правового титула при условии последующего предоставления участка. Арбитражные суды в большинстве случаев правильно применяют новую редакцию данной правовой нормы, действующую на момент обращения в суд, а не на момент возведения строения. В связи с этим в большинстве случаев отказывают застройщикам в признании права собственности на самовольную постройку при отсутствии титульных прав на земельный участок [16].

Из смысла п. 2 ч. 3 ст. 222 ГК РФ одним из условий возможного признания права собственности на самовольные строения является наличие у лица права титульного права на земельный участок. Однако в самом определении самовольной постройки конкретно не прописаны правовые титулы в отношении земельного участка, отведенного для соответствующей цели в установленном законодательством порядке, что теоретически позволяет допустить возможность установления как вещных, так и обязательственных прав, поскольку никаких легальных изъятий из перечня прав на земельный участок определение не предусматривает.

При исследовании данного факта на практике весьма часто возникает вопрос о возможности признания права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости, возведенный на земельном участке, находящемся у застройщика *на праве аренды* (ином не имеющем вещно-правовой природы праве). Анализ арбитражной практики показывает, что сегодня единообразный подход к разрешению данного вопроса пока еще не сформировался.

В одном из судебных постановлений отмечалось, что «истцу предоставлен участок на основании *договора краткосрочной аренды*, тогда как право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, у которого земельный участок находится в собственности, пожизненно наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании (п. 3 ст. 222 ГК РФ). Следовательно, в данном случае за истцом не может быть признано право собственности на основании того, что ему в установленном порядке предоставлен участок под возведенную постройку» [17].

В других судебных постановлениях, напротив, заключение договора аренды земельного участка квалифицируется как предоставление его в установленном порядке, что может выступать в качестве основания признания права собственности на размещенную на нем самовольную постройку [18].

Таким образом, существует позиция, согласно которой «отсутствие в ст. 222 ГК РФ такого вида землепользования как аренда не исключает признание права на самовольную постройку за арендатором земельного участка, поскольку нормы ЗК РФ (ст. ст. 22, 30) позволяют предоставлять землю под строительство объектов недвижимости» [19]. По мнению судов, условия правомерного строительства, среди которых есть право собственника земельного участка разрешить строительство на своем участке другому лицу, в том числе арендатору земельного участка, что

дает основания требовать признания права собственности на построенную им самовольную постройку [20]. Более того эта позиция была поддержана ВС РФ [21], который дал положительный ответ на интересующий нас вопрос [22].

Разберемся подробнее в аргументации последней позиции.

В силу п. 3 ст. 222 ГК РФ с учетом разъяснений, изложенных в пункте 25 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Представляется, что не включение в ст. 222 ГК РФ иных титульных прав на земельный участок, не означает принципиальной невозможности признания права собственности за арендатором земельного участка, предоставленного ему для строительства.

Право арендатора земельного участка требовать признания за ним права собственности на самовольную постройку объясняется системным толкованием норм ст. ст. 222 и 263, 264 ГК РФ. В силу п. 2 ст. 264 ГК РФ лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником. Согласно ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка. Согласно п. 2 ч. 1 ст. 40 ЗК РФ [23] собственник земельного участка имеет право возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с

соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. В соответствии со ст. 41 ЗК РФ *лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют те же права.*

Принимая во внимание то обстоятельство, что большая часть земель все еще находится в публичной собственности, для большинства юридических лиц наиболее распространенным видом права на земельный участок под строением будет пользование по договору аренды. Этот вывод согласуется с нормами ЗК РФ, которые устанавливают возможность приобретения гражданами прав на земельные участки по своему усмотрению в виде аренды или собственности. При этом право выбора конкретного вида прав принадлежит гражданину, в чьей собственности находится здание, строение, сооружение, расположенное на данном земельном участке в силу ст. 36 ЗК РФ.

Таким образом, систематическое толкование норм гражданского и земельного законодательства, приводит к обоснованному выводу, что титульными правами на земельный участок, необходимыми для признания права собственности на самовольную постройку, могут быть как непосредственно вещные права указанные п. 3 ст. 222 ГК РФ (право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования), так и обязательственные права (право аренды, право безвозмездного срочного пользования).

В правоприменительной практике трудность также представляет определение точного момента возникновения субъективного права собственности на самовольную постройку. Проблема заключается в правильном толковании положений ст. 8, ст. 131 и п. 3 ст. 222 ГК РФ.

Согласно буквальному толкованию п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку признается судом. Указанной

норме корреспондирует подп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ, согласно которому гражданские права и обязанности могут возникать из судебного решения. Вместе с этим, если приурочить момент возникновения права собственности на объект самовольного строительства к вступлению решения суда в законную силу, то это будет противоречить положению п. 2 ст. 8 ГК РФ, так как кодекс однозначно связывает момент возникновения права на недвижимость с фактом государственной регистрации. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним с точки зрения теории юридических фактов представляет собой юридический (административный) акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество [24].

Если выбрать противоположный вариант и признать в качестве момента возникновения права собственности на самовольную постройку момент государственной регистрации соответствующего права собственности, то очевидно нарушение этим п. 3 ст. 222 и процессуальных норм в целом. Ведь из п. 3 ст. 222 ГК РФ следует вывод, что на момент вступления решения суда о признании права собственности на самовольную постройку в законную силу право собственности у заинтересованного лица уже существует.

Однако п. 3 ст. 222 ГК РФ, и подп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ необходимо рассматривать во взаимосвязи с другими нормами ГК РФ (ст. 218- 219), а также положениями специальных нормативных актов, в частности ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [25].

Анализ содержания указанных норм свидетельствует о том, что право собственности на самовольную постройку как на разновидность недвижимых вещей возникнет лишь при наличии определённых условий и только после её государственной регистрации, которая выступает в

качестве завершающего юридического факта в сложном фактическом составе. Отсюда следует вывод, что до момента государственной регистрации на стороне заинтересованного лица может быть лишь незаконченный фактический состав приобретения права собственности на самовольную постройку.

Вступившее в законную силу судебное решение о признании права собственности на самовольную постройку является основанием для государственной регистрации такого права. В этой связи в резолютивной части решения суда должны содержаться необходимые для этого сведения: адрес (местонахождение) объекта недвижимости, его наименование и назначение, площадь, идентификационные данные из паспортов технического учета, а если объект находится в общей долевой собственности – доли в праве в виде правильной простой дроби. Отсутствие в резолютивной части подробного описания объекта недвижимости, на который признано право собственности, затруднит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и породит необходимость дальнейшего разъяснения решения суда.

Вместе с тем существующая в действующем законодательстве правоустанавливающая модель государственной регистрации прав на недвижимое имущество нуждается в определенной корректировке, поскольку действует такая модель не всегда, а в законе есть исключения. Зачастую некоторые вещные права возникают до государственной регистрации либо вовсе помимо неё. К их числу можно отнести и право собственности на самовольную постройку, легализованную в судебном порядке.

Поэтому представляется уместным придать государственной регистрации права собственности на самовольную постройку характер правоподтверждающего юридического факта, что обусловлено самой целью института государственной регистрации. В частности,

Конституционный Суд РФ указал, что государственная регистрация как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом [26].

Представляется, что основная цель института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является установление контролируемой системы оборота недвижимости, сочетающей в себе единство публичных и частных интересов в сфере недвижимости, а равно формирование надежного, законного и открытого гражданского оборота. Государственная регистрация призвана выполнять служебную роль, а записи в ЕГРП не являются самостоятельными правовыми основаниями возникновения прав на недвижимое имущество, не порождают сами по себе гражданских прав и обязанностей. Таким образом, законодательное регулирование самовольного строительства имеет большое значение в комплексе норм, обеспечивающих сочетание публичных и частных интересов в рамках отрасли гражданского права.

Выводы:

Факт самовольного строительства не исключает возможности признания на созданный объект права собственности. Тем не менее, нормы гражданского законодательства о самовольном строительстве следует рассматривать, прежде всего, как разновидность гражданского правонарушения. И уже во вторую очередь положения указанной нормы права следует рассматривать как специфическое основание возникновения

права собственности на недвижимую вещь, носящие исключительный характер.

Титульными правами на земельный участок, необходимыми для признания права собственности на самовольную постройку, могут быть как непосредственно вещные права указанные п. 3 ст. 222 ГК РФ (право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования), так и обязательственные права (право аренды, право безвозмездного срочного пользования).

Полагаем, что возникновение права собственности в указанном случае следует связывать с моментом вступления в законную силу решения суда. В этой связи п. 3 ст. 222 ГК РФ нуждается в некотором уточнении для устранения противоречий о моменте возникновения права собственности на самовольную постройку, вытекающих из систематического толкования норм п. 2 ст. 8, п. 1 ст. 131, ст. 222 ГК РФ.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ в ред. № 65-ФЗ от 06.04.2011 // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; 2011. – № 15. – Ст. 2038.
2. Моргунов С. Правовые проблемы самовольной постройки / С. Моргунов // Хозяйство и право. – 2004. – № 4. С. 112–113.
3. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 // СЗ РФ. – 2009. – № 4. – Ст. 445.
4. Гаджиев Г.А. Конституционные основы современного права собственности // Журнал российского права. – 2006. – № 12(120). – С. 30.
5. Власенко В.А. Судебные решения о самовольной постройке // Общество и право. – 2010. – № 2. – С. 267–271.; Зевайкина А. Иски о признании права собственности // Российская юстиция. – 2001. – № 8. – С. 48–49; Останина Е.А. Преобразовательные иски и приобретение вещного права // Иски и судебные решения. – М.: Статут, 2009. – С. 77–106.; Ковтков Д.И. признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке // Право и экономика. – 2008. – № 11. – С. 12–15.; Козлов Е.В. Судебные решения как основания признания права собственности на самовольную постройку // Право и государство, общество и личность. – Коломна, 2007.; Савенко Л.И. Самовольная постройка. Проблемы правоприменительной практики // Вестник ФАС Северо-Кавказского округа. – 2005. – № 5. – С. 34. – С. 345–347 и др.
6. Гумилевская О.В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: Дисс. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2008. – С. 159.

7. Постановление ФАС СКО от 19.12.2006 № Ф08-6517/2006 по делу № А32-20715/2005-21/430 // СПС Консультант плюс.
8. Постановление ФАС СКО от 22.02.01 № Ф08-320/2001 по делу № А32-13904/2000-9/352 // СПС Консультант плюс.
9. Постановление ФАС СКО от 08.06.2006 № Ф08-1942/2006 по делу № А32-30523/2005-36/684// СПС Консультант плюс.
10. Постановление ФАС СКО от 10.07.2000 № Ф08-1822/2000. по делу № А25-19864/1999-8 // СПС Консультант плюс.
11. Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 15.02.08 по делу № 2-1020/08 // Архив Прикубанского районного суда г. Краснодара.
12. См. например: Заочное решение Геленджикского городского суда от 19.12.2007 г. по делу № 2-2168/07 // Архив Геленджикского городского суда.
13. Постановление ФАС СКО от 06.03.2007 № Ф08-915/2007 по делу № А53-4405/2006-С4-28 // СПС Консультант плюс.
14. Постановление ФАС ВВО от 09.03.2007 № А31-1046/2006-21 // СПС Консультант плюс.
15. Постановление ФАС ЗСО от 01.08.2007 № Ф04-4989/2007 (36585-А70-24) // СПС Консультант плюс.
16. Постановления ФАС ВВО от 01.08.2007 № А82-14748/2006-38, от 13.06.2007 № А39-3898/2006-368/16, ФАС ВСО от 03.05.2007 № А33-7057/05-Ф02-2345/07, ФАС ДВО от 29.05.2007 N Ф03-А51/07-1/1699, ФАС ЗСО от 08.08.2007 № Ф04-5294/2007 (36969-А46-36). // СПС Консультант плюс.
17. Постановление ФАС МО от 15.05.2000 № КГ-А40/1890-00. / СПС Консультант плюс.
18. Постановление ФАС ПО от 28.07.2005 № А12-7430/04-С7; Постановление ФАС ПО от 02.08.2004 № А55-1007/04-2; Постановление ФАС ПО от 05.12.2003 № А57-6567/03-4; Постановление ФАС ПО от 02.09.1999 № А06-588у-4к/99; Постановление ФАС ПО от 04.08.2005 № А55-16827/04-14.; Решение АС Московской области от 17.11.2004 № А41-К1-10634/04; Решение АС Московской области от 30.11.2004 № А41-К1-11288/04 // СПС Консультант плюс.
19. Постановление ФАС ПО от 26.06.2007 № А72-1768/2006.; Постановление ФАС СКО от 16.05.2007 № Ф08-2820/2007 по делу № А32-20082/2006-31/416. // СПС Консультант плюс.
20. Постановления ФАС ЗСО от 06.07.2009 № Ф04-3895/2009(9800-А75-50) по делу № А75-4989/2008, от 06.05.2009 № Ф04-2392/2009(5133-А70-44) по делу № А70-4924/11-2008. // СПС Консультант плюс.
21. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за II квартал 2007 г., утвержденный Постановлением Президиума ВС РФ от 01.08.2007, а также Справка по вопросу о признании права собственности на самовольные постройки (подготовлена Пермским краевым судом) // СПС Консультант плюс.
22. В практике арбитражных судов аналогичное обоснование изложено в Постановлении ФАС ЗСО от 20.07.2009 № Ф04-4234/2009(10580-А45-22) по делу № А45-20282/2008-16/349, Постановлении ФАС СКО округа от 24.04.2009 по делу № А32-11823/2008-47/38.
23. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ в ред. № 56-ФЗ от 05.04.2011 // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147; 2011. – № 15. – Ст. 2029.

24. Такой точки зрения придерживается Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: Дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2001. – С . 119.

25. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ в ред. № 41-ФЗ от 20.03.2011 // СЗ РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.; 2011. – № 13. – Ст. 1688.

26. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы ЗАО «СЭВЭНТ» на нарушение конституционных прав и свобод положениями п. 1 ст. 165, п. 3 ст. 433 и п. 3 ст. 607 ГК РФ: Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 154-О // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2002. – № 1.