

Е. Г. Земцова¹✉, Н. И. Добротворская¹

Комплексное изучение проблем легализации самовольных построек хозяйственно-бытового назначения

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: zavetzemts@mail.ru

Аннотация. Одной из проблем устройства российских дворов старой застройки – является присутствие на них пережитков прошлого, а именно подземных хозяйственно-бытовых построек на земельных участках, которые не предусмотрены для этих целей, проще говоря: погребов. Фактически они существуют, но юридически это никак не оформлено, проблема набирает обороты еще и тем, что такие постройки достаточно старые, в большинстве своем заброшенные и имеют свойство обваливаться под весом домашних животных и их хозяев, спокойно гуляющих во дворе. Более того, погреба портят эстетический вид придомовой территории и занимают место, пригодное для высадки зеленых насаждений, возведения детской площадки, парковки или прогулочных зон.

Ключевые слова: самовольная постройка, погреб, муниципальная территория, придомовая территория

E. G. Zemtsova¹✉, N. I. Dobrotvorskaya¹

A Comprehensive Study of the Legalization of Unauthorized Buildings for Utility and Domestic Purposes

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: zavetzemts@mail.ru

Abstract. One of the problems with the development of older courtyards in Russia is the presence of relics of the past - namely, underground utility buildings on plots of land not intended for such purposes, or, more simply, cellars. These buildings exist, but are not legally formalized. The problem is further exacerbated by the fact that these structures are quite old, mostly abandoned, and prone to collapse under the weight of pets and their owners wandering freely in the courtyard. Furthermore, cellars spoil the aesthetic appearance of the surrounding area and take up space that could be suitable for planting greenery, constructing a playground, parking, or walking areas.

Keywords. unauthorized construction, cellar, municipal territory, adjacent area (apartment building)

Введение

Актуальность исследования обусловлена необходимостью урегулирования правового статуса самовольно построенных подземных хозяйственных сооружений на муниципальной и придомовой территории многоквартирного дома (МКД), то есть в их легализации.

Подземное сооружение – это сооружение или часть сооружения расположенное ниже поверхности уровня земли [5]. В данной исследовательской работе проводится анализ самовольно возведенных погребов.

Погреб – это, как правило, отдельно стоящее сооружение, полностью заглубленное в землю, которое служит для круглогодичного хранения продуктов. Иногда погреб располагают под хозяйственной постройкой или под жилым зданием. Площадь погреба рекомендуется принимать не менее 4 м в ширину и в высоту не менее 1,9 м. Вход в погреб осуществляется по стремянке или лестнице через люк размером не менее 60х80 см [4].

Методы и материалы

По проведенному анализу изучаемых объектов, была составлена таблица признаков капитальности погребов, и выяснилось, что самовольно построенные погреба имеют металлический люк с выводом вентиляционной трубы, установленный на ленточном фундаменте или прямо в земле. Само пространство погреба в подавляющем большинстве случаев не превышает 20 квадратных метров и не обшито никакими материалами внутри. Основание погреба, так называемый потолок, на котором лежит верхняя часть почвенного слоя и люк – сборная деревянная конструкция. Данные факты доказывают, что большинство самовольных строений исследуемых нами объектов, не являются объектами капитального строительства.

Таблица 1

Сравнительный анализ признаков капитальности погребов

	Капитальный погреб	Некапитальный погреб
Фундамент	Прочный, неразрывный	Слабый или отсутствует
Возможность перемещения	Невозможно без ущерба	Возможно без существенного ущерба
Срок службы	До 100 лет и более	15-20 лет и меньше
Регистрация	Требуется	Не требуется
Материалы	Бетон, кирпич, железобетон	Сборно-разборная конструкция, пластик, металл, дерево

В ходе исследования, был проведен анализ нормативно-правовой базы, регламентирующей возведение подземных сооружений, в том числе погребов. На момент написания данной работы было выявлено отсутствие инструкции или рекомендаций, касающихся непосредственно строительства и эксплуатации погребов, а также прочих подземных хозяйственно-бытовых сооружений. Но есть иные документы, устанавливающие определенные стандарты возведения и использования подземных сооружений в обобщенном виде. К ним можно отнести: ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований», ГОСТ 13579-78 «Блоки бетонные для стен подвалов», СП 248.1325800.2023 «Сооружения подземные. Правила постройки» и Градостроительный кодекс РФ.

В процессе исследовательской работы было осмотрено 9 погребов изнутри и более 50 строений снаружи по городу Новосибирску. Год их постройки варьируется от 1946 г. по 1998 г. Особое внимание уделялось общему состоянию крышки погреба, вентиляции, лестницы и стенного укрепления внутри (куда был

доступ). По собранным данным можно сделать вывод, что техническое состояние этих объектов неудовлетворительно, так как была обнаружена: деформация сборной деревянной конструкции (основания) погреба, просадка почвы, вследствие этого перекося строения, отсутствие освещения и очень высокая влажность, многие погреба заброшены, заросли деревьями, внутри обнаружена плесень – были выявлены нарушения в основополагающих нормах, заложенных Градостроительным кодексом РФ [1]. Нахождение таких объектов во дворах и их эксплуатация представляет опасность для жизни и здоровья человека.

Самовольная постройка – это любое строение или сооружение, возведенное на земельном участке без получения законных разрешений или на участке, где строительство данного объекта запрещено. Также под самовольной считается постройка, выполненная без соответствующей разрешительной документации или с нарушением градостроительных нормативов.

Неоднократно сталкиваясь с понятиями муниципальной и придомовой собственности МКД, а также с нормативными документами, характеризующими данные территории, для удобства использования и понимания этих терминов, были описаны их основные характеристики и отличия, согласно актуальным на 2025 год нормативно-правовым документам (таблица 2).

Таблица 2

Понятия муниципальной и придомовой (МКД) территории

	Муниципальная	Придомовая (МКД)
Контролирующие органы	Муниципальная администрация, Госстройнадзор, Росреестр, прокуратура, Роспотребнадзор, МЧС, органы земельного контроля	Управляющая организация, жильцы дома, муниципалитет
Законодательство	Земельный кодекс РФ, градостроительный кодекс РФ, местные правила землепользования и застройки (ПЗЗ), СанПиНы, противопожарные нормы	Жилищный кодекс РФ (для МКД), Земельный кодекс РФ, ФЗ «о государственной регистрации недвижимости» и местные правила землепользования и застройки (ПЗЗ)
Возможности для частных лиц	Аренда земель для временных сооружений (по конкурсу/аукциону)	Возведение хозпостроек, гаражей, беседок и т.д. при соблюдении градостроительных норм, участие в решении об использовании территории через общее собрание собственников (ОСС), регистрация прав на капитальные хозпостройки через Росреестр

	Муниципальная	Придомовая (МКД)
Возможности для юридических лиц	Аренда/купля земель под коммерческие объекты, строительство на основании разрешений и проектной документации, размещение некапитальных объектов, сервитуты для проезда	Возможность размещения объектов в соответствии с видом разрешенного использования земель, согласования с муниципалитетом и согласие ОСС.
Особенности	Четкие границы, определяемые кадастровым учетом, согласования для капитальных построек, ответственность за нарушения: штрафы, снос, изъятие земель	Участок является общедолевой собственностью жильцов, за содержание и благоустройство территории ответственна управляющая компания и жильцы дома

Результаты

Узаконить погреб на муниципальной земле напрямую практически невозможно. Поэтому перед стройкой на такой территории, нужно получить разрешение от органов власти. Стоит уточнить, что исключительное право приватизации на земельный участок в данном случае не действует, так как на приватизируемой земле, юридически, отсутствует объект недвижимости у гражданина, желающего легализовать такую недвижимость, соответственно приоритетное право на выдел земли для него отсутствует. В таком случае, необходимо оформление прав на сам земельный участок, что влечет за собой необходимость выкупа или аренды земли у муниципалитета.

Для получения разрешения на использование земли необходимо выяснить: свободна ли территория муниципалитета, на которой находится «самострой» (то есть отсутствуют проекты застройки или план развития города/муниципальных территорий не затрагивает этот участок, а также вид разрешенного использования), лучше всего делать коллективное обращение, с участием пользователей соседних погребов и сразу выявить заброшенные и неиспользуемые строения, обозначить требуемые границы с помощью проекта межевания и предоставить их органам местного самоуправления. Если удалось взять в пользование или выкупить земельный участок, на котором находится погреб, нужно перейти к этапу признания права собственности на постройку. В основном это делается через суд. Для этого потребуются следующие документы: план межевания территории и документ подтверждения собственности на землю, технический план строения, заключения о соответствии с градостроительными нормами (подтверждающие, что строение не угрожает жизни и здоровью человека, постройка не нарушает интересов третьих лиц и не заходит на границы чужих территорий).

Не стоит забывать, что погреб на муниципальной земле, не имеющий законных оснований для своего существования, рассматривается как самовольное занятие земельного участка. Это может привести к административной ответственности по статье 7.1 кодекса об административных правонарушениях Российской

Федерации, которая предусматривает штрафы для граждан. По решению суда или уполномоченного органа власти муниципалитета могут потребовать сноса постройки, а в случае отказа демонтировать ее принудительно.

За последние пять лет в городе Новосибирск было снесено около 40 незаконных погребов на муниципальной территории за счет государства, перед сносом пользователи данных погребов были осведомлены за три месяца до реализации проекта на официальном интернет ресурсе местного самоуправления по городу Новосибирску [3].

В случае с придомовой территорией (МКД), являющейся общей долевой собственностью жильцов, любое строительство требует согласия всех собственников [2].

Общедолевой собственностью всех жителей дома, является земля под домом и ее прилегающая территория на расстоянии от стены по установленным региональным требованиям и позволяющему пространству.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществить выдел в натуре своих долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой выделение этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение [2].

В ситуации с несанкционированными подземными хозяйственными постройками открывается два исхода событий:

- если погреб находится на придомовой территории, то нужно провести общее собрание собственников, в ходе которого будет результат сто процентного согласия всех жильцов дома, по вопросу реконструкции и дальнейшего использования некапитальных объектов недвижимости. В случае несогласия собственников, возможно выдвинуть идею об обязательстве пользователей самовольных строений снести их за свой счет, так как погреба являются аварийными или не используется по назначению;

- если погреба расположены на муниципальной территории, которая закреплена в пользовании конкретного жилого дома, то по согласию всех жильцов этого дома на ОСС и при разрешении муниципалитета, данную территорию могут выкупить владельцы погребов (преимущественно являющиеся жильцами дома), с пометкой о разрешении дальнейшего пользования данными территориями жителями дома (например, там находится парковка жителей дома, и они остаются вправе ею пользоваться). Но собственники погребов в таком случае обязуются привести хозяйственные постройки в состояние безопасного объекта некапитального строительства или в состояние безопасного объекта капитального строительства и поставить погреб на учет, а также должны взять на себя всю ответственность за использование и содержание данной территории. Более того, пользование погребками на приобретенной территории может быть разрешено только при условии, что это будет безопасно с точки зрения расстояния до

коммуникаций, проложенных к дому, близости детских образовательных учреждений, гидрологических и иных фактов, способных повлиять на жизнедеятельность человека и эстетический вид придомовой территории. Таким образом, жители дома останутся в пользовании выделенными для них территориями, а пользователи погребов смогут приобрести основания для легализации своей постройки.

Заключение

Как показало исследование, законодательство не предусматривает конкретных СП и ГОСТ на возведение и дальнейшую эксплуатацию подземных хозяйственно-бытовых объектов, тогда как почти в каждом дворе старой застройки, возведенном до 2005 года, можно найти как минимум один такой погреб. Изучение данной темы очень актуально и по сей день.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями) Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года [Электронный ресурс]. // режим доступа – URL: <https://grkodeksrf.ru/grkodeksrf.pdf>;
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ) (с изменениями и дополнениями) Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года [Электронный ресурс]. // режим доступа – URL: <https://jkodeksrf.ru/jkodeksrf.pdf>;
3. Как оформить хозпостройки и вспомогательные объекты Департамент информационной политики мэрии города Новосибирска, 2025 [Электронный ресурс]. // режим доступа – URL: <https://novo-sibirsk.ru/news/245633/>;
4. Справочное пособие. Проектирование жилых зданий. Объемно-планировочные решения (к СНиП 2.08.01-89) Текст документа сверен по: / ЦНИИЭП жилища. – М.: Стройиздат, 1999 [Электронный ресурс]. // режим доступа – URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200035560/titles/7D80K5>;
5. СП 2481325800.2023 «Сооружения подземные. Правила постройки» введен в действие с 10 февраля 2024 [Электронный ресурс]. // режим доступа – URL: <https://docs.cntd.ru/document/1305115940>

© Е. Г. Земцова, Н. И. Добротворская, 2026