

УДК 347:349.4

**З. К. КОНДРАТЕНКО,**

*кандидат юридических наук, старший преподаватель,*

**Н. С. МУСТАКИМОВ,**

*кандидат юридических наук, доцент*

*Марийский государственный университет, г. Йошкар-Ола, Россия*

## **ОСОБЕННОСТИ МЕЖОТРАСЛЕВЫХ СВЯЗЕЙ ГРАЖДАНСКОГО, ЗЕМЕЛЬНОГО И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРАВА В ОБЛАСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Цель:** выработать комплексное научное представление о межотраслевых связях гражданского, земельного и градостроительного права при регулировании отношений по строительству объектов недвижимости.

**Методы:** обще- и частнонаучные, в том числе формально-логические методы (гипотеза, анализ, синтез, дедукция, индукция). Из специальных применялись исторический, юридико-технический, межотраслевой, сравнительно-правовой, системный и другие методы научного познания.

**Результаты:** При проведении исследования межотраслевых связей гражданского, земельного и градостроительного права авторами были получены следующие результаты: межотраслевые связи гражданского, земельного и градостроительного права прослеживаются при рассмотрении условий осуществления правомерного строительства (предоставление застройщику земельного участка под строительство, получение разрешения на строительство, соответствие градостроительным и строительным нормам и правилам). Следовательно, исследование межотраслевых связей необходимо с целью разрешения практических вопросов, связанных с признанием права собственности на самовольно возведённые объекты, а также на правомерно созданные новые объекты недвижимого имущества.

**Научная новизна:** авторами рассмотрены межотраслевые связи гражданского, земельного и градостроительного права при регулировании общественных отношений по строительству объектов недвижимого имущества с целью выявления правовых коллизий и пробелов в российском законодательстве.

**Практическая значимость:** заключается в том, что результаты могут быть использованы в целях правотворчества для совершенствования норм отечественного гражданского, земельного и градостроительного законодательства. Отдельные положения могут быть восприняты судебной практикой при рассмотрении и разрешении дел. Научные предложения могут найти применение также при подготовке учебных программ, пособий и при преподавании курсов «Гражданское право» и «Земельное право».

**Ключевые слова:** гражданское право; градостроительное право; межотраслевые связи; земельное право; строительство; объекты недвижимого имущества; самовольная постройка; право собственности; земельный участок; собственник.

### **Введение**

Изучение системы межотраслевых связей гражданского, земельного и градостроительного права при регулировании отношений по строительству объектов недвижимости в настоящее время имеет большое практическое и теоретическое значение. Строительство объектов недвижимости, в том числе многоквартирных жилых домов, является приоритетным направлением экономической политики российского государства<sup>1, 2</sup>.

Указанное свидетельствует о необходимости эффективного правового регулирования этого вопроса с позиции различных отраслей права.

В современной научной литературе многими авторами, изучающими частное и публичное право, отмечается их взаимопроникновение, взаимовлияние [1, с. 109; 2, с. 31–33; 3, с. 31]. Однако достаточно редко можно встретить работы, посвященные подробному анализу данного явления [4, 5, 6]. Следует отметить, что комплексное изучение взаимовлияния отраслей частного и публичного права при регулировании конкрет-

<sup>1</sup> О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 гг.: Постановление Правительства РФ № 1050 от 17 декабря 2010 г. (ред. от 18 апреля 2014 г.) // Собрание законодательства РФ. 2011. № 5. Ст. 739.

<sup>2</sup> Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и ком-

фортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: Постановление Правительства РФ № 323 от 15 апреля 2014 г. // Собрание законодательства РФ. 2014. № 18 (ч. III). Ст. 2169.

ных отношений способствует выявлению связей внутри системы права. Непринятие во внимание законодателем существующих взаимосвязей подсистем права при регулировании отношений, связанных со строительством объектов недвижимости негативно проявляется в сфере как гражданского, так и земельного и градостроительного регулирования в форме межотраслевых коллизий.

Как известно, гражданское право, находясь в единой системе отечественного права, взаимодействует практически со всеми иными правовыми отраслями. Наблюдая подобное правовое взаимодействие гражданско-правовой отрасли, можно увидеть и некоторые тенденции развития современного правового регулирования соответствующих общественных отношений, в частности, связанных со строительством объектов недвижимости.

При проведении исследования использовались обще- и частнонаучные, в том числе формально-логические методы (гипотеза, анализ, синтез, дедукция, индукция). Из специальных применялись исторический, юридико-технический, межотраслевой, сравнительно-правовой, системный и другие методы научного познания.

### Результаты исследования

Строительство представляет собой создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства). Процесс строительства включает в себя все организационные, изыскательские, проектные, строительные-монтажные и пусконаладочные работы, связанные с созданием, изменением или сносом объекта, а также взаимодействие с компетентными органами по поводу производства таких работ [7]. О. В. Макаров определяет гражданско-правовой режим строительной деятельности во временном аспекте как взаимосвязанную систему стадий (этапов), включая подготовку, организацию, осуществление, консервацию и завершение строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости [8]. Правовая регламентация строительной деятельности содержится не только в градостроительном законодательстве, но и в земельном (в частности, при предоставлении земельного участка под застройку) и гражданском (в частности, при приобретении вещных прав на вновь созданный объект недвижимости). Возникающие в судебной практике споры, связанные, например, с самовольным строительством, позволя-

ют говорить о наличии проблем в согласованности правового регулирования в указанных отраслях.

Согласно п. 1 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>3</sup> (далее – ГК РФ), право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. В то же время согласно норме ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Судебная практика же исходит из того, что здания и сооружения, возведенные собственником на принадлежащем ему земельном участке, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), являются составной частью земельного участка<sup>4</sup>. При отсутствии же права на земельный участок объект представляет собой самовольную постройку, на которую по общему правилу право собственности не возникает, за исключением указанных в ст. 222 ГК РФ случаев.

В литературе встречается достаточно разнообразное понимание сущности самовольной постройки: от способа приобретения права собственности до правонарушения. Так, В. В. Селиванов приходит к выводу о том, что самовольное строение может быть признано первоначальным способом приобретения права собственности при определенных условиях, указанных в законе [9, с. 176]: специальный субъект приобретения (лицо, обладающее вещным правом на земельный участок), сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо не создает угрозу жизни и здоровью граждан; специальный порядок признания права собственности – судебный или административный. А. В. Савина квалифицирует самовольную постройку как гражданское правонарушение и способ приобретения права собственности [10, с. 7]. Она отмечает,

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 51-ФЗ от 30 ноября 1994 г. URL: <http://www.consultant.ru/popular/gkrfl/> (дата обращения: 14.09.2014)

<sup>4</sup> Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения: Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 153 от 15 января 2013 г. // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4.

что самовольная постройка как способ приобретения права собственности носит исключительный характер и применяется лишь к тем категориям самовольных построек, у которых устранены нарушения строительных и градостроительных норм и правил, и только формальные нарушения являются препятствием для признания права собственности на них в ином порядке [10, с. 7]. Таким образом, признание права собственности на самовольную постройку следует считать исключительным способом приобретения права частной собственности на новую недвижимую вещь.

Указанное подтверждается тенденциями развития гражданского законодательства, изложенными в нормах Проекта изменений в ГК РФ (ст. 244), где содержатся правила, согласно которым самовольной постройкой является здание или сооружение, созданное на земельном участке, в отношении которого лицо, осуществившее постройку, не имеет гражданских прав, допускающих строительство на нем и (или) созданное без получения разрешения на строительство с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Согласно действующему гражданскому законодательству, приобретателем самовольной постройки может быть признан законный владелец земельного участка. Проектом изменений в ГК РФ устанавливается еще один субъект приобретения – лицо, осуществившее самовольную постройку. Одновременно в данном случае должны быть соблюдены условия приобретения, предъявляемые к исковой давности, отсутствию угрозы жизни и/или здоровью граждан, отсутствие существенных нарушений градостроительных и строительных норм.

Согласно ст. 263 ГК РФ, 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. В этой же статье закреплено общее правило, согласно которому собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке. Таким образом, право лица на создание нового объекта недвижимости обусловлено в первую очередь наличием у него вещного или

обязательственного права на земельный участок, на котором осуществляется строительство.

В российском гражданском и земельном законодательстве определяется, что земельный участок может быть у застройщика в собственности, может принадлежать ему на праве постоянного (бессрочного) пользования, на праве пожизненного наследуемого владения, на основании договора аренды, на основании договора безвозмездного срочного пользования, на основании сервитута. Если вещь размещена на чужом земельном участке без согласия собственника, арендатора или субарендатора, на нарушителя может быть возложена обязанность устранить препятствия в пользовании земельным участком<sup>5</sup>. Следует признать дискуссионным вопрос о возможности признания права собственности на самовольное строение, возведенное гражданином без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости. Анализ п. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 ЗК РФ, ст. 30.1 ЗК РФ, п. 1 ст. 615 ГК РФ показывает, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан<sup>6</sup>. Но при этом необходимо учитывать условия договора аренды: участок должен быть предоставлен в аренду для возведения строений капитального типа.

Следует отметить, что в условиях реформирования гражданского законодательства о вещных правах, в гл. 20.1 Проекта изменений в ГК РФ предполагается аналогичный существовавшему в русском дореволюционном праве институт права застройки – как право владения и пользования

<sup>5</sup> Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу № А38-2383/2011 // Банк решений арбитражных судов. URL: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 16.02.2014).

<sup>6</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г. // СПС «Консультант Плюс».

чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации. Постройки, возведенные владельцем права застройки, согласно дореволюционному законодательству России считались его собственностью, но при этом не могли признаваться составными частями земельного участка и по окончании срока застройки могли быть снесены собственником земельного участка или оставлены за собой. С 1949 г. право застройки как особый вид вещного права перестало существовать. Отрицание принципа принадлежности всего, что находится на земле, ее собственнику, было обусловлено национализацией земли, что привело к образованию двух собственников на единый объект недвижимости – строение и земельный участок.

В действующем ГК РФ в ст. 271 не закрепляется право застройки, однако примечательно, что такие страны СНГ, как Республика Молдова и Республика Туркменистан закрепляют в своих гражданских кодексах институт права застройки [11, с. 206–208; 12]. В случае введения ограниченного вещного права застройки в российское гражданское законодательство, приобрести право частной собственности на вновь возведенный объект недвижимости сможет такой субъект, как обладатель права застройки, однако данное право собственности будет иметь срочный характер (на время сохранения права застройки). Указанное обстоятельство представляется неверным, так как право собственности – абсолютное вещное право, которое имеет бессрочный характер. Законодательно необходимо императивно закрепить право собственности на вновь возводимое строение за собственником земельного участка с возмещением владельцу права застройки затрат на строительство (рыночной стоимости объекта) [11, с. 206–208; 12].

Межотраслевые связи гражданского, земельного и градостроительного права прослеживаются при рассмотрении условий осуществления правомерного строительства: предоставление застройщику земельного участка под строительство, получение разрешения на строительство, соответствие градостроительным и строительным нормам и правилам. Указанные условия являются неотъемлемыми составляющими такого основания приобретения права собственности на вновь созданные объекты недвижимости, как их создание. Рассмотрим данные условия в следующих примерах из судебной практики:

1. В решении Арбитражного суда Республики Марий Эл от 22 июля 2013 г. отмечается, что по смыслу п. 1 ст. 218 ГК РФ для признания права собственности необходимо, чтобы объект недвижимого имущества был создан в соответствии с требованиями закона: на земельном участке, предоставленном в установленном порядке для строительства; с получением разрешения на строительство и иных необходимых документов; при наличии акта ввода объекта в эксплуатацию; в соответствии с градостроительными и строительными нормами и правилами (ст. 51, 52, 55 Градостроительного кодекса РФ<sup>7</sup> (далее – ГрК РФ)). Суд указывает, что правовой режим земельного участка, который определяется категорией земли и разрешенным использованием земельного участка, должен допускать возможность осуществления на земельном участке строительства объекта недвижимости определенного назначения (жилого, складского, производственного, административного и т. п.). При этом разрешенное использование земельного участка, в том числе и возможность осуществления его застройки, определяется градостроительным регламентом применительно к каждой территориальной зоне, к которой относится земельный участок<sup>8</sup>. Аналогичный вывод содержится в определении ВАС РФ от 30 августа 2012 г. № ВАС-11349/12, где указывается, что постройки, возведенные на земельном участке, не отведенном для целей строительства, признаны самовольными, и общество обязано их снести<sup>9</sup>. Таким образом, лицо, заявляющее требования о признании права собственности на самовольную постройку, должно предъявлять не только доказательства принадлежности ему земельного участка, но и доказательства соблюдения его целевого назначения<sup>10</sup>. Таким образом, объект,

<sup>7</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 190 от 29 декабря 2004 г. URL: <http://base.garant.ru/12138258/> (дата обращения: 14.09.2014)

<sup>8</sup> Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 22 июля 2013 г. по делу № А38-2376/2013 // Банк решений арбитражных судов. URL: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 16.02.2014).

<sup>9</sup> Определение ВАС РФ от 30 августа 2012 г. № ВАС-11349/12 по делу № А11-5342/2011 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>10</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г. // СПС «Консультант Плюс».

построенный на земельном участке, разрешенное использование которого не предусматривает возможности размещения такого объекта, равно как и объект, построенный на земельном участке помимо воли собственника земельного участка, выраженной при предоставлении земельного участка на вещном или обязательственном праве, следует квалифицировать как объект, созданный на земельном участке, не отведенном для целей строительства недвижимости, и как следствие, такой объект является самовольной постройкой. Последствия признания объекта самовольной постройкой – неприобретение права собственности лицом, ее осуществившим, и возникновение обязанности по сносу самовольной постройки за счет осуществившего ее лица.

2. Для осуществления строительства объекта недвижимости на земельном участке необходимо получить разрешение на строительство, только при наличии которого можно приступить к работам по строительству, реконструкции объектов капитального строительства (ст. 222 ГК РФ, ст. 51 ГрК РФ). Согласно ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

ГК РФ определяет, что объект недвижимости, построенный (созданный) без разрешения на строительство, является самовольной постройкой и лицо, осуществившее строительство, право собственности на него не приобретает (ст. 222 ГК РФ). Однако ВАС РФ разъясняет, что, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной

постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры<sup>11</sup>. Таким образом, при возведении нового объекта должны быть соблюдены градостроительные, строительные, природоохранные и другие нормы и такая постройка не должна создавать угрозу жизни и здоровью граждан. Соответствие объекта градостроительным и строительным нормам и правилам – это необходимое условие, соблюдение которого исключает возможность отнесения объекта к самовольной постройке.

Так, в решении Арбитражного суда РМЭ от 5 октября 2007 г. по делу № А38-859-1/113-07 указано, что конструкции каркаса второй очереди жилого дома со встроенными помещениями предприятий обслуживания и художественной школы выше отметки 0,000 возведены обществом «Маристройинвест» без получения на это необходимых разрешений и с существенным нарушением строительных норм и правил. Обществом «Маристройинвест» возведен каркас девятиэтажного жилого дома без положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и без разрешения на строительство объекта выше отметки 0,000. Также строительство жилого дома велось без письменного согласия собственника земельного участка<sup>12</sup>. Таким образом, построенные объекты недвижимости должны быть безопасны для окружающей среды и обеспечивать благоприятные условия для жизнедеятельности человека. Допущенные при строительстве существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил влекут нарушение охраняемых прав и законных интересов третьих лиц, а также создают угрозу жизни и здоровью граждан. Следовательно, в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку не может быть признано судом в случае, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

<sup>11</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29 апреля 2010 г. // Российская газета. 2010. № 109.

<sup>12</sup> Решение Арбитражного суда РМЭ от 5 октября 2007 г. по делу № А38-859-1/113-07. URL: <http://docs.pravo.ru/document/view/2170451> (дата обращения: 21.11.2013).

### Выводы

Таким образом, авторы пришли к следующим выводам.

Во-первых, признание права собственности на самовольную постройку следует считать исключительным способом приобретения права частной собственности на новую недвижимую вещь.

Во-вторых, право лица на создание нового объекта недвижимости обусловлено в первую очередь наличием у него вещного или обязательственного права на земельный участок, на котором осуществляется строительство.

В-третьих, межотраслевые связи гражданского, земельного и градостроительного права прослеживаются при рассмотрении условий осуществления правомерного строительства: предоставление застройщику земельного участка под строительство, получение разрешения на строительство, соответствие градостроительным и строительным нормам и правилам. Указанные условия являются неотъемлемыми составляющими такого основания приобретения права собственности на вновь созданные объекты недвижимости, как их создание.

Таким образом, при возведении нового объекта должны быть соблюдены градостроительные, строительные, природоохранные и другие нормы и такая постройка не должна создавать угрозу жизни и здоровью граждан. Соответствие объекта градостроительным и строительным нормам и правилам – это необходимое условие, соблюдение которого исключает возможность отнесения объекта к самовольной постройке. Построенные объекты недвижимости должны быть безопасны для окружающей среды и обеспечивать благоприятные условия для жизнедеятельности человека.

Допущенные при строительстве существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил влекут нарушение охраняемых прав и законных интересов третьих лиц, а также создают угрозу жизни и здоровью граждан.

### Список литературы

1. Алексеев С.С. Теория права. М.: БЕК, 1993. 220 с.
2. Тихомиров Ю.А. Публичное право: учебник. М.: БЕК, 1995. 496 с.
3. Чельшев М.Ю. Взаимодействие гражданского и налогового права в регулировании отношений с участием предпринимателей. М.: Статут, 2014. 160 с.
4. Косякова Н.И. Юридические лица и межотраслевые связи // Предпринимательское право. 2008. № 4. С. 11–18.
5. Сагтарова Н.А. Современные аспекты межотраслевых связей финансового права // Финансовое право. 2012. № 5. С. 11–14.
6. Чельшев М.Ю. О межотраслевых связях уголовно-процессуального, гражданского и гражданского процессуального права // Российский следователь. 2005. № 10. С. 13–16.
7. URL: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Строительство> (дата обращения: 15.02.2014).
8. Макаров О.В. Гражданско-правовой режим строительной деятельности и судебная практика о признании права собственности на самовольную постройку // Юридический мир. 2013. № 5. С. 51–54.
9. Селиванов В. В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление. Казань: Отечество, 2011. 200 с.
10. Савина А.В. Правовой режим самовольной постройки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2010. 194 с.
11. Кондратенко З.К. Приобретение права частной собственности на объекты незавершенного строительства в Российской Федерации и других странах СНГ: монография. Йошкар-Ола, 2014.
12. Мустафина З.К. Приобретение права собственности на постройку в трудах русских дореволюционных цивилистов // История государства и права. 2014. № 13. С. 19–25.

*В редакцию материал поступил 21.10.14*

© Кондратенко З. К., Мустакимов Н. С., 2014

### Информация об авторах

**Кондратенко Зарина Камилевна**, кандидат юридических наук, старший преподаватель кафедры гражданского права и процесса, Марийский государственный университет

Адрес: 424000, г. Йошкар-Ола, пл. Ленина, 1, тел.: (8362) 68-80-26

E-mail: [mati07@rambler.ru](mailto:mati07@rambler.ru)

**Мустакимов Наил Салимович**, кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой частного права России и зарубежных стран, Марийский государственный университет

Адрес: 424000, г. Йошкар-Ола, пл. Ленина, 1, тел.: (8362) 68-80-26

E-mail: [mustakim@bk.ru](mailto:mustakim@bk.ru)

**Как цитировать статью:** Кондратенко З. К., Мустакимов Н. С. Особенности межотраслевых связей гражданского, земельного и градостроительного права в области регулирования отношений по строительству объектов недвижимости // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. № 4 (32). С. 229–235.

Z. K. KONDRATENKO,

PhD (Law), Senior Lecturer,

N. S. MUSTAKIMOV,

PhD (Law), Associate Professor

Mari State University, Yoshkar-Ola, Russia

## FEATURES OF INTER-SECTORAL LINKS IN CIVIL, LAND AND TOWN-PLANNING LAW IN THE SPHERE OF REGULATION THE RELATIONS IN REAL ESTATE OBJECTS' CONSTRUCTION

**Objective:** to elaborate the complex scientific idea of inter-sectoral links in civil, land and town-planning law in the sphere of regulation the relations in real estate objects' construction.

**Methods:** general and private scientific methods, including formal-logic methods (hypothesis, analysis, synthesis, deduction, induction). Special methods included historical, juridical-technical, inter-sectoral, comparative-legal, systemic and other methods of scientific cognition.

**Results:** The following results were obtained during the research of inter-sectoral links in civil, land and town-planning law: the inter-sectoral links in civil, land and town-planning law are traced when viewing the conditions of planned construction (allocating a land site for the developer, obtaining the permission for building, correspondence to town-building and construction norms and rules). Consequently, the research of inter-sectoral links is necessary to solve practical problems connected with the admission of the property right for unauthorized constructions, as well as for the authorized real estate objects.

**Scientific novelty:** The authors view inter-sectoral links of civil, land and town-planning law in the sphere of regulation the relations in real estate objects' construction to reveal the legal collisions and gaps in the Russian legislation.

**Practical value:** the results can be used in law-making for improving the norms of the Russian civil, land and town-planning law. Particular provisions can be admitted by the court practice when considering and resolving cases. Scientific proposals can be also used in preparing educational programs, textbook and teaching the courses in "Civil law" and "Land law".

**Key words:** civil law; town-planning law; inter-sectoral links; land law; construction; real estate objects; unauthorized construction; property right; land site; owner.

### References

1. Alekseev, S.S. *Teoriya prava* (Theory of law). Moscow: BEK, 1993, 220 p.
2. Tikhomirov, Yu.A. *Publichnoe pravo: uchebnik* (Public law: textbook). Moscow: BEK, 1995, 496 p.
3. Chelyshev, M.Yu. *Vzaimodeistvie grazhdanskogo i nalogovogo prava v regulirovaniy otnoshenii s uchastiem predprinimatelei* (Interaction of civil and tax law in the regulation of relations with participation of entrepreneurs). Moscow: Statut, 2014, 160 p.
4. Kosyakova, N.I. Yuridicheskie litsa i mezhotraslevye svyazi (Legal persons and inter-sectoral links). *Predprinimatel'skoe pravo*, 2008, no. 4, pp. 11–18.
5. Sattarova, N.A. Sovremennyye aspekty mezhotraslevykh svyazei finansovogo prava (Modern aspects of inter-sectoral links of financial law). *Finansovoe pravo*, 2012, no. 5, pp. 11–14.
6. Chelyshev, M.Yu. O mezhotraslevykh svyazyakh ugovorno-protseessual'nogo, grazhdanskogo i grazhdanskogo protseessual'nogo prava (On the inter-sectoral links of criminal-procedural, civil and civil procedural law). *Rossiiskii sledovatel'*, 2005, no. 10, pp. 13–16.
7. <http://ru.wikipedia.org/wiki/Stroitel'stvo> (accessed: 15.02.2014).
8. Makarov, O.V. Grazhdansko-pravovoi rezhim stroitel'noi deyatelnosti i sudebnaya praktika o priznanii prava sobstvennosti na samovol'nyuyu postroiku (Civil-legal regime of building activity and court practice on admitting the property right for unauthorized construction). *Yuridicheskii mir*, 2013, no. 5, pp. 51–54.
9. Selivanov, V. V. *Grazhdansko-pravovoi rezhim samovol'noi postroiki i ego normativnoe zakreplenie* (Civil-legal regime of unauthorized construction and its normative confirmation). Kazan': Otechestvo, 2011, 200 p.
10. Savina, A.V. *Pravovoi rezhim samovol'noi postroiki: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk* (Legal regime of unauthorized construction: abstract of PhD (Law) thesis). Samara, 2010, 194 p.
11. Kondratenko, Z.K. *Priobretenie prava chastnoi sobstvennosti na ob'ekty nezavershennogo stroitel'stva v Rossiiskoi Federatsii i drugikh stranakh SNG: monografiya* (Acquisition of a right for private property for unfinished objects in the Russian Federation and other CIS countries: monograph). Ioshkar-Ola, 2014.
12. Mustafina, Z.K. *Priobretenie prava sobstvennosti na postroiki v trudakh russkikh dorevolutsionnykh tsivilistov* (Acquisition of a property right for constructions in the works of Russian pre-revolutionary civilists). *Istoriya gosudarstva i prava*, 2014, no. 13, pp. 19–25.

Received 21.10.14

### Information about the authors

**Kondratenko Zarina Kamilevna**, PhD (Law), Senior Lecturer of the Chair of Civil Law and Procedure, Mari State University  
Address: 1 Lenin Square, 424000, Yoshkar-Ola, tel.: (8362) 68-80-26  
E-mail: mati07@rambler.ru

**Mustakimov Nail Salimovich**, PhD (Law), Associate Professor, Head of the Chair of the Russian and foreign private law, Mari State University  
Address: 1 Lenin Square, 424000, Yoshkar-Ola, tel.: (8362) 68-80-26  
E-mail: mustakim@bk.ru

**How to cite the article:** Kondratenko Z.K., Mustakimov N.S. Features of inter-sectoral links in civil, land and town-planning law in the sphere of regulation the relations in real estate objects' construction. *Aktual'nyye problemy ekonomiki i prava*, 2014, no. 4 (32), pp 229–235.

© Kondratenko Z. K., Mustakimov N. S., 2014