

Судебная практика по спорам, связанным с требованиями о сносе самовольной постройки. Всегда ли требование о сносе будет удовлетворено, даже если постройка формально отвечает признакам самовольной?



ГЛАДЫШЕВА Е.В.

адвокат, управляющий партнер АБ г. Москвы «РИ-консалтинг»

Самостоятельное возведение недвижимости (жилого дома, здания, сооружения и т.д.) является одним из первоначальных способов приобретения права собственности на указанное имущество. Исходя из положений статьи 219 Гражданского кодекса РФ, право собственности лица, осуществившего строительство, возникает с момента его государственной регистрации. При этом, как можно заметить, в данной правовой норме основной акцент делается на соответствие действий такого лица требованиям действующего российского законодательства.

Несмотря на то, что условия возникновения права собственности в данном случае четко сформулированы в законе, при применении вышеуказанных положений **на практике регулярно возникают сложности и проблемы**, наиболее распространенными из которых остаются вопросы о самовольном строительстве.

Под самовольными постройками понимаются здания, сооружения или другие строения, которые отвечают хотя бы одному из следующих признаков:

1. Возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта;
2. Возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

По общему правилу, закрепленному в статье 222 Гражданского кодекса РФ, лицо, осуществившее самовольное строительство, не приобретает право собственности на такую постройку и не вправе ей пользоваться и распоряжаться (продавать, дарить и т.д.). В свою очередь, сама самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными разрешительной документацией.

Споры, связанные с самовольными постройками (заявления о сносе самовольных построек, заявления о признании права собственности на объекты самовольного строительства), разрешаются в судебном порядке и распространены в правоприменительной практике. Согласно сведениям, размещенным в информационно-

телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте агрегатора судебной статистики¹, за 2021 год судами было рассмотрено 16 450 подобных споров, 80 процентов (13 297 дел) из которых завершилось полным удовлетворением исковых требований (автором учитывалась статистика за 2021 год, поскольку по состоянию на дату подготовки статьи статистические сведения за 2022 год не были обработаны агрегатором).

При всем этом, дела о самовольных постройках довольно часто становятся предметом рассмотрения судебных коллегий Верховного Суда РФ. По мнению автора, это в первую очередь связано с устаревшим нормативным регулированием данной области законодательства, давно переставшим успевать за развивающейся и прогрессирующей правовой действительностью. Даже совместное Постановление Пленумов Верховного Суда РФ № 10 и Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 не смогло в полной мере отразить существенные для данной категории споров аспекты. В конечном итоге это привело к тому, что подходы к спорным вопросам выработал не законодатель, а сама судебная практика.

Результатом ее многолетнего обобщения стал утвержденный 16 ноября 2022 года Президиумом Верховного Суда РФ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, в котором отражены ранее сформулированные высшим судебным органом правовые позиции. Верховный суд РФ, в том числе, напомнил, что **даже наличие формальных признаков самовольного строительства** (например, отсутствие соответствующего разрешения на строительство) **само по себе не может служить основанием для признания постройки самовольной**, а также подробно разъяснил, **в каких случаях требование о сносе такого объекта недвижимости не может быть удовлетворено судами, рассматривающими дело**. По мнению автора, в данном случае наиболее важными для правоприменительной практики являются следующие положения:

1. Если в ходе рассмотрения дела о сносе самовольной постройки будет установлено, что **она не создает угрозу жизни и здоровью других граждан**, то указанные требования распространяется общий трехлетний срок исковой давности, установленный статьей 196 Гражданского кодекса РФ. В случае пропуска Истцом срока исковой давности суды, несмотря на наличие у объекта недвижимости формальных признаков самовольной постройки, требование о его сносе не удовлетворяют. Для установления данного обстоятельства (наличие или отсутствие угрозы жизни и здоровью третьих лиц) судом, как правило, включается отдельный вопрос в судебную строительно-техническую экспертизу.

При этом, для правильного исчисления срока исковой давности судам необходимо **учитывать, когда Истец**, в лице которого обычно выступает уполномоченный орган, **узнал либо мог узнать о нарушении своего права**. В зависимости от ситуации и обстоятельств конкретного дела это может быть дата государственной регистрации объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, дата начала осуществления его технического учета в органах БТИ, дата составления соответствующего Акта Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости, вынесенного по результатам контрольных мероприятий, и т.д.

Здесь также следует отметить, что срок исковой давности не применяется, если требование о сносе самовольной постройки заявлено владельцем земельного участка, на котором частично расположена указанная постройка, поскольку данное требование рассматривается судом как негаторное (требование об устранении препятствий пользования имуществом), на которое не распространяется срок исковой давности.

2. **Безусловным основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки** является наличие создаваемой ею угрозы для жизни и здоровья граждан, либо наличие существенных нарушений строительных норм и правил, а также правил противопожарной безопасности, допущенных при ее возведении.

Во всех остальных случаях снос самовольной постройки представляет собой крайнюю меру, применение которой допускается в исключительных случаях (поскольку предполагает прямое ограничение конституционных прав граждан на жилище) и требует от судов комплексной оценки следующих критериев:

- устранение последствий нарушения должно быть соразмерно самому нарушению;

- соблюдение баланса между публичными и частными интересами;

- соблюдение устойчивости хозяйственного оборота и недопустимости причинения несоразмерных убытков.

Наличие или отсутствие вышеуказанных обстоятельств индивидуально для каждого спора и исследуемого объекта недвижимости (с учетом его характеристик, расположения, стоимости, возможности/невозможности приведения в первоначальное положение и т.д.) и может быть установлено посредством строительно-технической экспертизы, без проведения которой, как правило, невозможно рассмотрение данной категории дел.

Так, в одном из дел, рассмотренных Московским городским судом², отказ в удовлетворении иска о сносе самовольной постройки был мотивирован следующим: «снос самовольно возведенных стен и перекрытий до 3 этажа, демонтаж стен 4 этажа и крыши в части квартир №№ 1 и 2 **не возможен без несоразмерного ущерба, как самому объекту, так и соседним (примыкающим) объектам**, со всей очевидностью повлечет демонтаж кровли над квартирами №№ 9 и 10, что **потребуется значительных затрат, сопоставимых с новым капитальным строительством и, таким образом, последствия устранения нарушений заявленным способом явно несоразмерны самому нарушению**, и снос 4 этажа и кровли создаст **дисбаланс между публичным и частным интересом, приведет к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков**».

В другом деле³ суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, также указал, что спорное здание является капитальным и прочно связано с землей, в связи с чем его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. При этом, сам по себе указанный объект недвижимости соответствовал градостроительным, строительным, пожарным и экологическим нормам и правилам и не создавал угрозу жизни и здоровью для граждан, в том числе, маломобильных групп населения. В своей совокупности указанные обстоятельства позволили апелляции прийти к выводам о незаконности решения суда первой инстанции и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

С учетом представленной судебной практики и позиции Верховного Суда РФ при рассмотрении споров, связанных со сносом самовольных построек, автор рекомендует участникам процесса **обращать внимание судов на возможные последствия устранения нарушений заявленным Истцом способом**. Нередко приведение объекта самовольного строительства в первоначальное состояние требуют от собственника финансовых затрат, несоизмеримых с рыночной стоимостью самого объекта недвижимости. Для этого Ответчик вправе ходатайствовать о включении соответствующих вопросов в круг вопросов, по которым будет проводиться строительно-техническая экспертиза по делу, либо представить в суд внесудебное заключение специалиста, в котором будут отражены примерные объем и стоимость строительно-монтажных работ, необходимых приведения объекта в первоначальное состояние в соответствии с исковыми требованиями.

3. Постройку, возведенную в многоквартирном доме (например, пристройку к помещению, надстройку к чердаку в виде мансарды, реконструкцию существующей квартиры и пр.) могут признать самовольной, если она возведена без согласия собственников других помещений в доме.

Вместе с тем, в Обзоре судебной практики Верховным Судом РФ сформулирован вывод о том, что в данном случае **необходимо обращать внимание на дату возведения самовольной постройки**. Это связано с тем, что норма Жилищного кодекса РФ, которой установлена обязанность по получению согласия собственников помещений многоквартирного дома на реконструкцию жилых помещений, введена в действие 01 марта 2005 года и обратной силы не имеет.

Соответственно, постройка, возведенная в многоквартирном доме без согласия собственников других помещений до 01 марта 2005 года, не может быть признана объектом самовольного строительства и не

подлежит сносу в порядке статьи 222 Гражданского кодекса РФ.

4. Высший судебный орган также отметил, что **использование объекта недвижимости не по целевому назначению не является признаком самовольной постройки** и основанием для его сноса в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса РФ.

Так, в своем Определении, вошедшем в Обзор судебной практики (пункт 6), Верховный Суд РФ, отменяя судебные акты судов нижестоящей инстанции, указал, что, разрешая спор, они в принципе не устанавливали, какие признаки реконструкции позволили уполномоченному органу сделать вывод о самовольном характере строительства, ограничиваясь тем обстоятельством, что часть дома была передана в аренду для использования в качестве общежития семейного типа (то есть фактом нарушения целевого назначения объекта недвижимости).

Вместе с тем, довод о том, что использование жилого дома не по назначению делает его возведение самовольным, не является законным и противоречит положениям российского законодательства. В свою очередь, вопрос об использовании объекта недвижимости с нарушением вида разрешенного использования может подлежать разрешению в самостоятельном процессе с учетом норм градостроительного и земельного законодательства (статья 37 Градостроительного кодекса РФ, статья 7 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, по мнению автора, позиции, сформированные в Обзоре судебной практики от 16 ноября 2022 года, положительно скажутся на судебной практике по делам о сносе и признании права собственности на самовольные постройки и поспособствуют установлению ее единообразия в данной сфере.

С учетом выводов Верховного Суда РФ, предполагается, что уменьшится количество ситуаций, при которой суды могли лишиться гражданина единственного жилища, руководствуясь лишь формальными критериями самовольного строительства.

¹ <https://sudstat.ru/stats/gr/t/22/s/0>

² Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского городского суда от 10 августа 2022 года по делу № 33-8627/2022.

³ Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского городского суда от 08 октября 2020 года по делу № 33-16802/2020.