

САМОВОЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА)

1. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Местная администрация обратилась в суд с иском к Л. о признании жилого дома, возведённого ответчиком, самовольной постройкой. В обоснование заявленных требований истец указал, что хотя Л. и зарегистрировала право собственности на указанный объект недвижимости, он имеет все признаки самовольной постройки, поскольку разрешение на строительство в соответствии со [ст. 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации получено не было. Истец просил суд обязать ответчика снести возведённый ею объект, взыскать компенсацию морального вреда.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования в части признания жилого дома, возведённого Л., самовольной постройкой, суд первой инстанции исходил из того, что у ответчика отсутствовало разрешение на строительство дома. Поскольку ответчиком не заявлялись встречные требования о сохранении самовольной постройки, суд возложил на Л. обязанность её снести.

С выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила указанные судебные постановления в части удовлетворения требований истца и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

При разрешении спора суд правильно установил, что жилой дом, возведённый Л., является самовольной постройкой, поскольку ответчиком не было получено разрешение на его строительство ([ст. 222](#) ГК РФ).

Между тем суд не учёл, что самовольная постройка может быть сохранена, при этом закон связывает возможность признания судом права собственности на самовольную постройку с такими обстоятельствами, как принадлежность земельного участка, на котором строение возведено, наличие угрозы жизни и здоровью граждан, возможность нарушения прав и законных интересов других граждан, сохранением возведённой постройки.

Как предусмотрено [п. 26](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при её возведении существенные нарушения

градостроительных и строительных норм и правил, создаёт ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к её легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

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. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, законом возможность сноса самовольной постройки связывается не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на её строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

При этом суду также надлежит установить, имелись ли у лица, осуществившего самовольное строительство, препятствия к получению разрешения на возведение такого строения. В случае если такие препятствия отсутствовали, решение о сносе постройки будет основываться лишь на формальном подходе суда к разрешению спора, не основанном на полном и всестороннем исследовании обстоятельств, имеющих значение для дела, что противоречит положениям [ст. 195](#), [196](#) и [198](#) ГПК РФ.

Разрешая настоящий спор, суд пришёл к выводу, что самовольная постройка подлежит сносу лишь в связи с тем, что ответчиком не было получено разрешение на её возведение, при этом сама постройка, как установил суд, расположена на земельном участке с соответствующим целевым назначением и видом разрешённого использования, права и охраняемые законом интересы других лиц не нарушает и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

При таких обстоятельствах нельзя согласиться с выводом суда о том, что возведённая Л. постройка подлежит сносу лишь в связи с несоблюдением ответчиком порядка получения разрешения на строительство.

Впоследствии право собственности на строение было в установленном законом порядке зарегистрировано Л., воспользовавшейся процедурой, предусмотренной [ст. 25.3](#) Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В связи с этим не представляется возможным согласиться и с выводом суда о необходимости обращения ответчика со встречным иском о сохранении самовольной постройки и признании права собственности.

В силу принципа диспозитивности гражданского процесса лица, участвующие в деле, самостоятельно выбирают способ защиты своих интересов, самостоятельно распоряжаются предоставленными им законом правами и обязанностями.

Как предусмотрено [ч. 1 ст. 3](#) ГПК РФ, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Таким образом, обращение в суд с иском о защите нарушенного права является правом лица, но не его обязанностью.

При рассмотрении настоящего дела суд пришёл к выводу, что Л. должны были предприниматься меры к сохранению самовольной постройки путём предъявления в суд соответствующего встречного иска, тем самым вменил ответчику в обязанность реализацию права, предоставленного законом.

Между тем в силу диспозитивности гражданского судопроизводства такое право должно реализовываться лицом самостоятельно, вне зависимости от императивных предписаний суда, при этом гражданские права, подлежащие, по мнению суда, защите посредством предъявления встречного иска, будут действительны вне зависимости от реализации стороной процессуальных прав.

Так, судом установлено, что право Л. на спорный жилой дом было зарегистрировано территориальным органом государственной регистрации, кадастра и картографии.

В соответствии с [п. 1 ст. 2](#) Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации.

Таким образом, право Л. на спорное жилое здание было признано государством в установленном законом порядке и не нуждалось в дополнительном признании в судебном порядке.

2. На практике зачастую не всегда удается с легкостью определить, подлежит ли постройка сносу или она может быть признана законной.

Достаточно спорная ситуация была рассмотрена Пензенским областным судом, где истец просил отменить решение суда первой инстанции о сносе самовольной постройки. В обоснование отмены решения суда ответчик просил учесть следующие обстоятельства: реконструкция жилого дома (самовольное строительство) произведена на отведенном для этих целей земельном участке; строительные нормы не нарушены, что подтверждено экспертным заключением; разрешение на строительство не требуется, так как постройка возведена на землях, предназначенных для строительства; права и интересы третьих лиц не нарушены, так как пристройка возведена лишь с используемой ею стороны от дома; кроме того снос строительства будет нарушать жилищные права несовершеннолетнего ребенка. Согласно доводам ответчика постройка не является самовольной, однако Пензенский областной суд решение о сносе постройки посчитал законным по нижеследующим причинам.

Пензенским областным судом по делу № 33-1410/2014 от 03.06.2014 вынесено апелляционное определение по жалобе Ш.Н.А. на решение Октябрьского районного суда города Пензы от 18.03.2014, которым постановлено: исковые требования Г.А.П., Ш.Л.Г. к Ш.Н.А. о сносе самовольно возведенного строения удовлетворить.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 51 Гражданского кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, которое представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям строительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Как разъяснено в пункте 28 постановления Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», положения статьи 222 Гражданского кодекса РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Судом установлено, что спорный жилой дом принадлежит на праве собственности Ш.Л.Г. и Ш.Н.А. В мае 2013 года Ш.Н.А. к дому самовольно возвела пристрой по всему периметру своей части дома, увеличив его площадь.

В ходе выездной проверки сотрудниками Госжилстройтехинспекции Пензенской области было установлено, что Ш.Н.А. осуществляются работы по реконструкции объекта капитального строительства — части жилого

дома — без оформленного в установленном порядке разрешения на строительство. По данному факту постановлением за нарушение градостроительного законодательства Ш.Н.А. была привлечена к административной ответственности по части 1 статьи 9.5 Кодекса об административных правонарушениях РФ. Ей было выдано предписание, которым предписано представить разрешение на строительство, предусмотренное статьей 51 Гражданского кодекса РФ, которое выполнено не было.

Исследовав обстоятельства дела, оценив представленные доказательства, суд пришел к правильному выводу об удовлетворении заявленных требований. Как обоснованно указал суд, спорная постройка является самовольной, то есть созданной без получения на это необходимых разрешений.

Возлагая на ответчика обязанность по сносу спорной самовольной постройки за свой счет, районный суд признал установленным и обоснованно исходил из того, что при ее возведении Ш.Н.А. не получила согласия собственников земельного участка Ш.Л.Г. и Г.А.П., нарушив их право на пользование и владение имуществом, принадлежащим им на праве общей долевой собственности. Бесспорных относимых и допустимых доказательств наличию на первоначальном этапе ведения строительства согласия Ш.Л.Г. на возведение пристроя стороной ответчика не представлено. Как признал суд, реального раздела земельного участка между собственниками земельного участка произведено не было. Соглашение от 25.09.2007 Ш.Н.В. не подписывалось.

Кроме того, суд учел обстоятельства, отраженные в выводах эксперта федерального бюджетного учреждения Пензенская лаборатория судебной экспертизы Минюста России, связанные с тем, что в результате возведения пристроя к своей части дома ответчик затронул права и интересы истца Ш.Л.Г., поскольку конструктивное решение в зоне примыкания крыш незавершенного строительством пристроя к основному строению не позволяет обеспечить надежную защиту стен от проникновения дождевых вод, что противоречит пункту 10.4 СП 55.13330.2011. Данное конструктивное решение, устройство фундамента вплотную по отношению к строению, а также повреждение наружных несущих стен и фундамента отрицательно влияют на техническое состояние конструктивных элементов жилого дома, вызывая преждевременную утрату ими эксплуатационных качеств, в связи с чем наиболее целесообразным, ввиду ветхого состояния основных несущих конструкций основного строения, представляется разработка проекта по реконструкции (капитальному ремонту) основного строения либо его снос. Фактическая граница в результате строительства пристроя к жилому дому не соответствует порядку пользования земельным участком, определенному соглашением от 25.09.2007.

Из показаний допрошенного в судебном заседании эксперта также следует, что техническое состояние кровли основной постройки

неудовлетворительное, поскольку постройка старая, ремонт не производился, в связи с чем в дальнейшем возможно разрушение дома; примыкания не выполнены, что влияет и на стену основного строения, то есть происходит протекание с крыши на стену основного строения. При этом сам по себе установленный путем проведения судебной строительно-технической экспертизой факт соответствия пристроя строительным нормам и правилам, как и проезда по территории земли общего пользования, не может быть признан основанием к отказу в удовлетворении заявленного истцами требования о сносе самовольной постройки.

Установив, что устранение нарушения прав истцов возможно только путем сноса самовольно возведенного пристроя, избранный ими способ защиты нарушенных прав является соразмерным нарушенному праву, суд правильно обязал ответчика снести спорную постройку за свой счет.

Ссылка в жалобе на незаконное неприменение к возникшим правоотношениям норм жилищного законодательства является несостоятельной, поскольку заявленные истцами требования основаны на нормах гражданского законодательства, связанных с устранением нарушений прав собственников земельного участка и дома, в связи с чем доводы о нарушении жилищных прав ответчика и членов ее семьи имеющими юридическое значение для разрешения настоящего спора не являются. Следовательно, ссылка на необходимость привлечения к участию в деле органа опеки и попечительства для защиты прав несовершеннолетних, чьи жилищные права затронуты предъявленным иском, является ошибочной.

Таким образом, мы видим, что доводы ответчика не являлись достаточными для признания такого строительства законным.

Что же необходимо учитывать, если возникает спор в отношении самовольного строительства?

Показательным примером служит апелляционное определение Хабаровского краевого суда по делу № 33-3440/2014 от 30.05.2014 по исковому заявлению Г.М.В. к Б.Л.Т. о разделе жилого дома в натуре, признании права собственности на жилой дом.

В апелляционной жалобе представитель администрации города Хабаровска (третье лицо) просит решение суда отменить в части и принять новое решение об отказе в исковых требованиях о признании права собственности на жилой дом. В обоснование доводов жалобы указав на то, что жилой дом не является объектом гражданских прав, поскольку обладает признаками самовольной постройки, возведенной без получения разрешения на строительство и акта ввода объекта в эксплуатацию, земельный участок был предоставлен в 2004 году на праве аренды под строительство новых объектов недвижимого имущества ФГУП «ГУСС Дальспецстрой при Спецстрое России», в связи с чем земельный участок под использование данного объекта предоставлен быть не мог. Строительство спорного жилого дома было совершено в непредусмотренной территориальной зоне.

Проверив материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы и возражения на нее, выслушав участников процесса, судебная коллегия оснований для отмены решения суда по доводам апелляционной жалобы не находит.

Удовлетворяя заявленные исковые требования в части признания права собственности Г.М.В. на жилой дом, руководствуясь положениями статьи 222 Гражданского кодекса РФ, статей 2, 51 Гражданского кодекса РФ, статьи 3 Федерального закона РФ «Об архитектурной деятельности в РФ», абзаца 2 пункта 26 постановления Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума Высшего арбитражного суда № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пункта 3 «Положения о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются земельные участки», утвержденного решением Хабаровской городской Думы от 28.03.2000 № 415, установив, что истцом за счет собственных средств построен жилой дом на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности истца с согласия сособственника, при этом использование земельного участка под строительство дома соответствует разрешенному использованию, а также факт отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан, нарушений прав и законных интересов других лиц и соответствие домовладения установленным строительным и санитарным нормам и правилам, суд первой инстанции пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных исковых требований, признав за Г.М.В. право собственности на жилой дом.

Согласно пункту 26 постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. **Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.** В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. 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. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Данные разъяснения Пленума Верховного суда Российской Федерации, Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации были выполнены судом первой инстанции при рассмотрении дела.

Одним из критериев самовольности постройки в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса РФ является возведение недвижимого имущества на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. При этом в соответствии с пунктом 3 названной статьи право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Как следует из материалов дела и установлено судом, истцом за счет собственных средств, построен жилой дом, на земельном участке, принадлежащем на праве общедолевой собственности истцу и соответчику, с разрешенным видом использования под индивидуальный жилой дом, относящемся к категории земель населенных пунктов. Строительство осуществлено с согласия сособственника, без получения до начала строительства разрешения на строительство. Г.М.Т., являющаяся собственником земельного участка, до начала строительства обращалась за разрешением на строительство, но получила отказ, со ссылкой нахождения земельного участка в аренде у другого лица под строительство новых объектов. Как правильно указал суд первой инстанции, данный отказ является незаконным в силу отсутствия доказательств передачи земельного участка в аренду.

Г.М.В. предпринимал меры к легализации самовольной постройки, в частности, жилой дом поставлен на учет в реестре жилого фонда, на него изготовлен технический паспорт, которым подтверждается, что строительство объекта капитального строительства завершено. В настоящее время земельный участок в зону застройки не попал, решение о выкупе принадлежащего Г. и Б. земельного участка и жилого дома застройщиком не принималось. Судом установлено, что самовольная постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. То есть условия, предусмотренные законом, при которых может быть признано право собственности истца на самовольную постройку, выполнены, что подтверждается заключением ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Хабаровском крае», заключением ООО

«Энергоцентр», заключением ООО «Эконом-Коттедж», ООО «Пожарный аудит». Использование земельного участка под строительство дома соответствует разрешенному использованию под индивидуальный жилой дом, что подтверждается также решением Центрального районного суда и правоустанавливающими документами.

Учитывая вышеизложенное, судебная коллегия отклоняет доводы апелляционной жалобы об отсутствии оснований для удовлетворения требований истца в связи с тем, что истец нарушил порядок строительства объекта недвижимости и не предпринимал попыток к легализации самовольной постройки. При разрешении заявленных требований суд правильно определил юридически значимые обстоятельства дела, применил закон, подлежащий применению, дал надлежащую правовую оценку собранным и исследованным в судебном заседании доказательствам и постановил решение, отвечающее нормам материального права при соблюдении требований гражданского процессуального законодательства.

Суд, при определении законности возведения постройки, решения вопроса ее о сносе или признании прав собственности на такую постройку, учитывает следующее:

1. Допущены ли при возведении постройки существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил?
2. Отведен ли земельный участок, на котором произведено строительство, для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами?
3. Создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан?
4. Предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию; а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию в случае, если данное обстоятельство имело место быть?
5. Не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц?

Учитывая вышеуказанную судебную практику, при подготовке к судебному разбирательству следует заранее учесть все обстоятельства, которые будут для суда иметь основополагающее значение, и при возможности направить исход дела в нужное русло.

Кроме того, в результате правильного применения норм права в совокупности, возможно избежать достаточно серьезных последствий, которые предусмотрены в отношении самовольного строительства, либо восстановить свои законные права и интересы, нарушенные незаконным строительством.