

Кротков И.А.

магистрант ФГБОУ ВО «Саратовская государственная

юридическая академия»

(г. Саратов, Россия)

ТЕНДЕНЦИИ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДЕЛАМ О САМОВОЛЬНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

***Аннотация:** Статья посвящена анализу тенденций судебной практики по делам о самовольном строительстве. Рассматриваются случаи легализации объектов индивидуального жилищного строительства, выявляются основные проблемы и препятствия на пути признания права собственности. Особое внимание уделяется позиции Верховного Суда РФ и изменениям в подходе к решению вопросов сноса самовольных построек.*

***Ключевые слова:** самовольная постройка, судебная практика, тенденции, строительство, объекты недвижимости.*

В современном обществе строительство является одной из самых активных сфер деятельности, влияющей на все аспекты жизни граждан. Однако, наряду с активным развитием строительства, возникает множество проблем, связанных с нарушением законодательства и самовольным возведением зданий и сооружений. Самовольное строительство не только нарушает права и законные интересы других лиц, но и может привести к серьезным последствиям, таким как угроза безопасности людей и имущества. В связи с этим, изучение тенденций судебной практики по делам о самовольном строительстве является актуальным и важным направлением научных исследований.

Так, понятие «самовольная постройка» дано законодателем в 222 ГК РФ: «здание, сооружение или другое строение, 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, либо 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» [1].

Необходимо отметить, что данная норма действует в измененной редакции Федерального закона от 03 августа 2018 года № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [2], после чего впервые была предусмотрена возможность не только сноса, но и приведение постройки в соответствии с требованиями, устанавливаемыми законодателем для объектов строительства. Как видится, данные нововведения можно оценить положительно, поскольку несмотря на то, что возведение самовольной постройки представляет собой правонарушение, необходимо учитывать также и достаточное количество причин, по которым объект попал в разряд самовольных.

Необходимо также отметить, что ранее существовавшая судебная практика по признанию права собственности на самовольные постройки, например, в случае возможного предоставления в будущем земельного участка под ее размещения, была остановлена, в связи с разъяснениями в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах,

возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [3].

Также в определении судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28 июня 2018 года № 304-ЭС18-2938 [7] было отмечено, что недопустимо отказывать в сносе и признании права собственности на одну и ту же самовольную постройку. Это означает, что необходимо выбрать только одно из двух решений. Согласно Постановлению 10/22, признать право собственности на самовольную постройку можно только в исключительных случаях, поэтому, учитывая позицию Верховного суда РФ, вероятность сноса самовольной постройки становится выше. На практике, дела, связанные с публичными интересами, часто решаются в пользу сноса таких построек.

Как видится, причины признания постройки самовольной часто можно устранить, и сохранение постройки может быть более экономически целесообразным. Самовольная постройка не приносит дохода, и часто не подлежит налогообложению. Решения о сносе таких построек могут не выполняться годами, и от этих решений никому не становится лучше.

В рамках данной темы важно отметить определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 6 апреля 2023 года № 308-ЭС22-27642 [4], в котором детально рассмотрел доводы сторон спора и в итоге изменил тенденции судебной практики и условия легализации самовольных построек. Гипотеза данного определения заключается в следующем: можно ли, при наличии технической возможности, легализовать объект, построенный с нарушениями, при условии ограничения использования земельного участка нормами закона?

Рассмотрим данный кейс более подробно. Согласно фабуле дела спорные земельные участки принадлежат на праве собственности юридическому лицу, а объекты незавершенного строительства физическому

лицу. Вид разрешенного использования участков – «ведение садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества».

В рамках первой инстанции [8] суд установил, что компания направила уведомление в администрацию Сочи о планируемом строительстве индивидуальных жилых объектов на определенных участках. Получив уведомление от администрации о соответствии построенного объекта заданным параметрам и о допустимости его размещения на земельных участках, компания начала строительство двух объектов.

Прокуратура провела проверку использования земельных участков, где находились объекты незавершенного строительства. Так как информация о выданных разрешениях на строительство отсутствовала в информационной системе градостроительной деятельности, прокуратура подала иск в суд о признании этих объектов объектами самовольного строительства и об обязанности компании снести их.

В рамках рассмотрения дела была проведена судебная строительно-техническая экспертиза, которая установила, что все объекты незавершенного строительства соответствуют параметрам, указанным в градостроительном регламенте правил землепользования и застройки города Сочи, и не представляют угрозы для жизни и здоровья граждан. Кроме того, в заключении экспертизы указывалось, что один из построенных объектов не соответствует уведомлению по максимальной общей площади ИЖС. Однако отклонение не является значительным и может быть технически устранено. Несмотря на это, суд удовлетворил требования прокуратуры.

В суде апелляционной инстанции [9] была удовлетворена апелляционная жалоба юридического лица и отменено решение нижестоящего суда. Была проведена повторная строительно-техническая экспертиза, результаты которой в основном подтвердили выводы предыдущей экспертизы о том, что объекты незавершенного строительства

соответствуют правовому статусу земельного участка и только частично не соответствуют характеристикам уведомления, выданного администрацией.

Вместе с тем, апелляционный суд отметил, что, так как объекты не были завершены строительством, они могут быть приведены в соответствие с уведомлением. Кроме того, в материалы дела был включен договор на выполнение строительно-монтажных работ по устранению указанных недостатков. В постановлении апелляционного суда также было обращено внимание на то, что выводы первого суда о возможности использования объектов незавершенного строительства в будущем в виде гостиницы были преждевременными.

Помимо этого, фактическое использование объектов в будущем не может служить доказательством нарушения целевого использования земельного участка на текущий момент, что является квалифицирующим признаком самовольной постройки в соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ. Здесь же суд верно заметил, что прокуратура не предоставила доказательств невозможности использования объектов незавершенного строительства для личного проживания.

Суд кассационной инстанции [10] согласился с доводами апелляционной инстанции, считая, что снос объектов незавершенного строительства будет исключительно крайней мерой из-за отсутствия доказательств нарушения законных интересов в сфере публичного права при сохранении спорных объектов на земельных участках, создании объектов таким образом, что их сохранение представляет угрозу для жизни и здоровья граждан, нарушает права и законные интересы третьих лиц, а также при том, что восстановление прав возможно только путем сноса имущества ответчика и при соблюдении баланса интересов сторон.

Верховный суд РФ отменил решения апелляционной и кассационной инстанций и оставил в силе постановление первой инстанции. Основная идея определения заключается в недопустимости строительства капитальных

сооружений в соответствии с нормативными ограничениями правового статуса земельного участка, независимо от того, была ли предпринята попытка получить разрешение на строительство и есть ли возможность привести объект в соответствие с установленными требованиями.

Как видится, данное дело ужесточает процесс легализации самовольного строительства. Борьба с самовольной застройкой занимает одно из важных мест в списке задач всех властных структур, и принятое Верховным Судом РФ решение во многом продиктовано вопросами борьбы с самовольной постройкой, которые остаются крайне важными и социально значимыми.

Обратимся к иной судебной практике по делам, связанным с самовольным строительством. В последние два-три года судебная практика демонстрирует тенденцию к смягчению правил признания права собственности на объекты самовольного строительства, а также к упрощению процедур их легализации.

Это подтверждают правовые положения, изложенные в постановлении Пятнадцатой ААС от 13 июля 2022 года. Например, снос объекта самовольной застройки допускается только в случае установления невозможности приведения объекта в соответствие с требованиями разрешительной документации по строительству и императивными требованиями законодательства. Отсутствие разрешения на строительство также не может быть основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на объект самовольной постройки, следовательно, единственным безусловным основанием для его сноса.

Анализируя сложившуюся практику, можно отметить, что суды допускали снос объекта капитального строительства в качестве крайней меры только при наличии следующих условий: серьезные нарушения градостроительных норм и правил, невозможность их устранения путем приведения в соответствие установленным требованиям, несоответствие

построенного объекта нормам безопасности и нарушение прав третьих лиц [5; 6].

Таким образом, можно выделить следующие тенденции в российской судебной практике в обозначенной сфере:

- Количество дел о самовольном строительстве постоянно растет, что связано с увеличением объема строительства и усложнением градостроительных норм;
- Суды все чаще требуют от застройщиков строгого соблюдения всех градостроительных норм и правил, включая получение необходимых разрешений на строительство и проведение экспертизы проекта;
- Суды стали признавать самовольным строительством не только объекты, возведенные без получения необходимых разрешительных документов, но и те, строительство которых было начато без соответствующих разрешений;
- Все чаще выносятся решения о сносе самовольных строений, так как это является одним из основных способов устранения последствий самовольного строительства;
- В случае признания объекта самовольным, суд может обязать застройщика возместить ущерб, причиненный окружающей среде, инфраструктуре и третьим лицам.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2024. № 12. Ст. 1572.
2. Федеральный закон от 03 августа 2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой

Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32 (Часть II). Ст. 5132.

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

4. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06 апреля 2023 г. № 308-ЭС22-27642 // Законы, кодексы, нормативно-правовые акты Российской Федерации. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-ekonomicheskim-sporam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-06042023-n-308-es22-27642-po-delu-n-a32-476842020/?ysclid=luirh98zge999414104> (дата обращения: 29.03.2024).

5. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2022 г. № 308-ЭС21-29061 // Законы, кодексы, нормативно-правовые акты Российской Федерации. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-ekonomicheskim-sporam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-02062022-n-308-es21-29061-po-delu-n-a63-180152020/?ysclid=luirpaaf17319492819> (дата обращения: 29.03.2024).

6. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС от 28 февраля 2020 г. № 308-ЭС19-21484 // Законы, кодексы, нормативно-правовые акты Российской Федерации. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-ekonomicheskim-sporam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-28022020-n-308-es19-21484-po-delu-n-a32-300032018/?ysclid=luiro9zvbn401607129> (дата обращения: 29.03.2024).

7. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2018 г. по делу № 304-ЭС18-2938 // Законы, кодексы, нормативно-правовые акты Российской Федерации. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-28062018-po-delu-n-304-es18-2938-a75-117262016/?ysclid=luiqk42yix978614876> (дата обращения: 29.03.2024).

8. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 13 декабря 2021 г. № А32-47684/2020 // Картотека арбитражных дел. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/f8de1c29-3cc0-48ff-8531-2dda81fc9d20/1bc8b4de-d4a6-45cd-b356-a1dc5d9923ff/A32-47684-2020_20211213_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 29.03.2024).

9. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13 июля 2022 г. № А32-47684/2020 // Картотека арбитражных дел. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/f8de1c29-3cc0-48ff-8531-2dda81fc9d20/35e0443f-44a8-45b4-a358-873f7a0d4aa9/A32-47684-2020_20220713_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 29.03.2024).

10. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21 ноября 2022 г. № А32-47684/2020 // Картотека арбитражных дел. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/f8de1c29-3cc0-48ff-8531-2dda81fc9d20/1ea7858c-2be3-4851-9b38-423a7b5d174c/A32-47684-2020_20221121_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 29.03.2024).

Krotkov I.A.

Master's student of the Saratov State Law Academy

(Saratov, Russia)

TRENDS IN JUDICIAL PRACTICE IN CASES OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTION

***Abstract:** The article is devoted to the analysis of trends in judicial practice in cases of unauthorized construction. The cases of legalization of individual housing construction objects are considered, the main problems and obstacles on the way of recognition of ownership rights are revealed. Special attention is paid to the position of the Supreme Court of the Russian Federation and changes in the approach to solving the issues of demolition of unauthorized constructions.*

***Keywords:** unauthorized construction, judicial practice, trends, construction, real estate objects.*