

Самовольное строительство.

**Практические вопросы применения
земельного и градостроительного
законодательства**

Гражданский кодекс РФ (Часть 1) от 30.11.1994 №51-ФЗ

Статья 263. Застройка земельного участка

1. 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 (пункт 2 статьи 260).

(в ред. Федерального закона от 26.06.2007 N 118-ФЗ)

2. Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьей 222 настоящего Кодекса.

Гражданский кодекс РФ (Часть 1) от 30.11.1994 №51-ФЗ

Ст.222 Самовольная постройка

1. **Самовольной постройкой** является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. Абзац утратил силу с 1 сентября 2006 года.
- Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ.

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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Признаки самовольной постройки

1. Земельный участок, на котором была создана постройка, не был отведен для ее строительства в установленном законодательством порядке;
2. На создание застройки не была получена необходимая разрешительная документация;

Признаки самовольной постройки

3. самовольное строение было создано с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил;
4. в результате возведения указанной постройки происходит нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц либо возникает угроза жизни и здоровью граждан.

Причины возникновения оснований для признания постройки самовольной

- 1. Необходимость отвода земельного участка с соблюдением целевого назначения.**
- 2. Оформление разрешительной документации.**
- 3. Выполнение градостроительных и строительных норм и правил.**
- 4. Соблюдение прав и охраняемых законом интересов других лиц без возможной угрозы их жизни и здоровью.**

СПОРЫ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ (СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА)

- 1. Если земля в аренде**
- 2. Применима ли приобретательная давность**
- 3. Самовольная постройка или результат реконструкции объекта недвижимости**
- 4. Временные сооружения**
- 5. Соблюдение прав и законных интересов третьих лиц**

1. Суды еще раз подчеркнули, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором осуществлена постройка. Иными словами, **арендатор земельного участка, вне зависимости от срока аренды, не вправе обращаться в суд с подобным иском.**

2. Суды указали, что 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.

Отсюда следует, что если лицо, создавшее самовольную постройку, вообще не обращалось в уполномоченный орган власти за разрешениями или же не приложило к своему заявлению необходимые документы (например, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации), то в иске о признании права собственности на самовольную постройку, скорее всего, будет отказано.

3. Суды, оценивая п. 1 ст. 222 ГК РФ, пришли к выводу, что **объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой** (п. 30). Следовательно, иски о признании права собственности на такие объекты, равно как и иски об их сносе, признаны допустимыми.

4. Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику на одном из вещных прав, указанных в п. 1 выше, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, **ответчиком по иску застройщика** о признании права собственности на самовольную постройку является **орган местного самоуправления**, на территории которого находится самовольная постройка.

Ранее выбор ответчика по такого рода искам представлял значительные сложности.

В соответствии с Обзором судебной практики Второго арбитражного апелляционного суда по разрешению споров, связанных с применением ст. 222 ГК РФ, одобренном на заседании Президиума Суда 25.12.2007, в порядке, предусмотренном ст. 222 ГК РФ, **нельзя признать самовольной постройкой здание, в котором были осуществлены перепланировки и переустройства.**

Органы местного самоуправления - администрации муниципальных образований, безусловно, наделены правом требовать сноса самовольной постройки в принудительном порядке.

Такой вывод следует из положений [ст. 125](#) Такой вывод следует из положений ст. 125 ГК РФ, [ст. 53](#) Такой вывод следует из положений ст. 125 ГК РФ, ст. 53 АПК РФ, [ст. 46](#) Такой вывод следует из положений ст. 125 ГК РФ, ст. 53 АПК РФ, ст. 46 ГПК РФ, [ст. 14](#) Такой вывод следует из положений ст. 125 ГК РФ, ст. 53 АПК РФ, ст. 46 ГПК РФ, ст. 14 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [ст. 8](#) Такой вывод следует из положений ст. 125 ГК РФ,

- **Вопрос:** Земельный участок, на котором была возведена самовольная постройка, принадлежит истцу на праве собственности, соответствует строительным нормам и правилам, но разрешение на строительство было признано судом незаконным. Подлежит ли удовлетворению иск о признании права собственности на такую постройку?

- **Ответ:** Иск может быть удовлетворен, если истец докажет, что сделал все необходимое для получения разрешения на строительство от уполномоченных органов, сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

- **Вопрос:** На земельном участке был самовольно установлен строительный вагончик, не являющийся недвижимым имуществом. На основании каких норм права собственник участка может демонтировать данный вагончик? Будет ли такой демонтаж признан самозащитой гражданских прав собственника участка? Должен ли собственник участка уведомлять владельца вагончика о демонтаже? Обязан ли собственник вагончика оплатить затраты на демонтаж и возместить ущерб, связанный с нарушением почвенного слоя участка?

Ответ: Самовольно установленный строительный вагончик может быть демонтирован собственником земельного участка на основании [ст. 60](#) Самовольно установленный строительный вагончик может быть демонтирован собственником земельного участка на основании ст. 60 ЗК РФ и [ст. 304](#) ГК РФ. Демонтаж вагончика можно признать способом самозащиты гражданских прав собственника участка. Обязанность уведомить собственника самовольно установленного движимого имущества действующим законодательством не предусмотрена. Затраты на демонтаж и возмещение ущерба могут быть возложены судом на собственника вагончика.

- **Вопрос:** Истцу на праве собственности принадлежит земельный участок, на котором находится самовольная постройка, соответствующая строительным нормам и правилам. Подлежит ли удовлетворению иск о признании права собственности на эту постройку, если истцу было отказано в выдаче разрешения на ее строительство? Имеет ли правовое значение тот факт, что истец ранее не оспорил такой отказ?

- **Ответ:** Иск может быть удовлетворен, если судом будет установлено, что уполномоченный орган неправомерно отказал истцу в выдаче такого разрешения, что сохранение самовольной постройки не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. При установлении судом неправомерности отказа в выдаче разрешения на строительство тот факт, что истец ранее не оспорил этот отказ, правового значения не имеет.

- **Вопрос:** ООО самовольно построило здание на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке. Здание соответствует строительным нормам и правилам, противопожарным правилам и СанПиНам. За разрешением на строительство ООО не обращалось и подало иск о признании права собственности на самовольную постройку. Признает ли суд право собственности на данное здание, если ООО не обращалось в орган местного самоуправления за разрешением на строительство?
- **Ответ:** Указанное обстоятельство является препятствием для признания права собственности на самовольную постройку.

- **Вопрос:** Истцу на праве собственности принадлежит земельный участок, на котором возведена самовольная постройка, соответствующая строительным нормам и правилам. Подлежит ли удовлетворению иск о признании права собственности на эту постройку, если истец не обращался за разрешением на строительство, однако получил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию?
- **Ответ:** Суд может отказать в удовлетворении такого иска.

- **Вопрос:** Общество обратилось с заявлением о выдаче разрешения на строительство. Уполномоченный орган отказал в выдаче разрешения, поскольку строительство объекта недвижимости было завершено, а также установлен факт самовольного строительства. Правомерен ли отказ?
- **Ответ:** Отказ правомерен.