

НОВЕЛЛЫ В РЕГУЛИРОВАНИИ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

www.regionservice.com

12.12.2023 Верховным Судом РФ (далее – ВС РФ) принято Постановление Пленума «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке».

Напомним, что до принятия указанного Пленума вопросы самовольного строительства регулировались Постановлением Пленумов ВС РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ (далее – ВАС РФ) от 29.04.2010 № 10/22, Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143, а также следующими обзорами судебной практики: Обзор судебной практики, утвержденный Президиумом ВС РФ 19.03.2014, и Обзор судебной практики, утвержденный Президиумом ВС РФ 16.11.2022.

Новое Постановление Пленума ВС РФ признает не подлежащими применению п. 22-31 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Ключевые позиции Постановления Пленума ВС РФ от 12.12.2023 состоят в следующем:

1. Признаки самовольной постройки являются исчерпывающими и не подлежат расширительному толкованию (п.2)

Самовольной постройкой признается при наличии хотя бы одного из следующих признаков

- а) возведение/создание объекта на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
- б) возведение/создание объекта на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительство на дату начала его возведения и на дату выявления постройки;
- в) возведение/создание объекта без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении последних установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки;
- г) возведение/создание объекта с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату ее выявления.

Установление органами государственной власти субъектов и местного самоуправления дополнительных признаков самовольной постройки недопустимо.

Изменение требований к строительству после правомерного начала строительства/реконструкции объекта не является основанием для признания постройки самовольной.

2. Объекты индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) (п. 3)

Возведение объекта ИЖС/садового дома без разрешения на строительство либо до направления соответствующего уведомления об этом не является основанием для признания такого самовольным строением.

В срок до 01.03.2031 возведение объекта ИЖС/садового дома/ЛПХ без соблюдения уведомительного порядка по ст. 51¹ ГрК РФ допустимо. Законными действиями застройщика являются при наличии технического плана на такой объект, подготовленного на основании декларации, а также наличия правоустанавливающего документа на землю.

3. Наследование самовольной постройки (п. 4)

Самовольная постройка не включается в наследственную массу, однако наследник, к которому перешло соответствующее вещное право на земельный участок, вправе обратиться в суд с требованием о признании за ним права собственности на самовольную постройку.

4. Постройка может быть признана самовольной на любом этапе ее строительства, начиная с возведения фундамента (п. 5)

При наличии технической возможности такая постройка может быть приведена в соответствие с установленными требованиями путем демонтажа только той части объекта, которая была создана в результате реконструкции.

5. Законом могут быть определены категории объектов недвижимости, в отношении которых не допускается принятие судом или органом местного самоуправления решения об их сносе/приведении в соответствии со ст. 222 ГК РФ (п. 7)

Действующее законодательство не допускает принятие подобных решений в отношении объектов ИЖС, жилых и садовых домов, объектов культурного наследия.

6. Регистрация права на объект в ЕГРН не исключает возможности предъявления требования о сносе (п.8)

Публичные органы не вправе принимать решение о сносе объекта, в том числе подвергнувшегося реконструкции, если право на объект (его часть) зарегистрировано в ЕГРН. Требование о сносе такого объекта может быть рассмотрено исключительно в судебном порядке.

7. Судом могут быть установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности сохранения самовольной постройки (п.10)

Последствия возведения/создания самовольной постройки являются снос или приведение в соответствие с установленными требованиями на основании решения суда или решения органа местного самоуправления, если судом не будет установлена возможность сохранения такой постройки.

8. Споры о самовольных постройках имеют исключительную подсудность – по месту нахождения спорного объекта (п. 11)

В случае, если в самовольном объекте проживают люди, то требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным решением вопроса о выселении таких лиц, а также с привлечением к участию в дело прокурора для дачи заключения по требованию о выселении.

9. Срок исковой давности по требованию о сносе постройки, заявленному собственником – арендодателем, ссудодателем (п. 15), начинается исчисляться с момента, когда арендатор или ссудополучатель должен возвратить переданный ему земельный участок.

Если истек срок исковой давности по иску об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка, то считается истекшим и срок исковой давности по требованию о сносе возведенной на нем самовольной постройки.

Исковая давность не распространяется:

- на требования о сносе/приведении в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан;

- требования собственника или иного владельца объекта недвижимости (например, земельный участок, в отношении которого истец не лишен владения, либо земельный участок, смежный с тем, на котором возведена самовольная постройка) о сносе самовольной постройки, приведении в соответствие с установленными требованиями, направленные на устранение нарушений права, не связанных с лишением владения.

10. Постройка должна быть возведена на предоставленном для этих целей земельном участке (п. 16)

Постройка считается возведенной на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, в частности, если этот объект полностью или частично располагается на земельном участке, не допускающем строительство.

Если имеется спор о границах земельного участка, то стороны вправе обратиться со встречным иском, направленным на определение его границ.

11. Использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой. (п. 18; 19)

Правовой режим земельного участка определяется исходя из его принадлежности к определенной категории и виду разрешенного использования, а также специальных требований законодательства, которыми могут быть установлены ограничения в использовании участка, в том числе необходимо учитывать градостроительные регламенты территориальной зоны, утвержденные в Правилах землепользования и застройки (далее – ПЗЗ).

12. Постройка, возведенная арендатором на земельном участке, условиями договора аренды которого не предусматривалась возможность создания соответствующего объекта, является самовольной (п.20)

В договорах аренды публичных земельных участков, предоставленных для строительства по итогам торгов, могут содержаться ограничения только в части публичных требований к застройке (правовой режим земельного участка, предельно допустимые параметры строительства).

13. Если лицо не знало и не могло знать о наличии ограничений использования земельного участка (п.20), в том числе вследствие отсутствия необходимых сведений в ЕГРН, а также получения от уполномоченного органа разрешения (согласования), допускающего возведение соответствующего объекта, постройка не может быть признана самовольной.

Истец вправе представлять доказательства того, что лицо, осуществившее самовольное строительство, действовало недобросовестно, поскольку знало или могло знать о наличии ограничений использования з/у, несмотря на отсутствие в ЕГРН соответствующей информации.

Реконструкция объекта недвижимости, вид разрешенного использования, предельные размеры или предельные параметры которого не соответствуют градостроительному регламенту, допускается только путем приведения его в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. (п. 24)

14. Снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношении, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков (п.25).

15. Отмена разрешения на строительство/ввод в эксплуатацию в порядке самоконтроля органом не свидетельствуют о том, что объект является самовольным (п. 26).

16. Проведение реконструкции многоквартирного жилого дома (далее – МКД), в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества, требует согласия всех собственников помещений и машино-мест (п.27). Такое решение является необходимым

основанием для выдачи соответствующего разрешения на строительство. Осуществление реконструкции МКД в отсутствие соответствующего решения, а равно в отсутствие разрешения на строительство является основанием для признания ее самовольной и возложения на ответчика обязанности осуществить приведение объекта в первоначальное состояние.

17. В случае самовольной реконструкции объекта недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности к участию в деле о признании права собственности на такую постройку, подлежат привлечению все сособственники объекта. Постройка, возведенная, в том числе в результате реконструкции, в отсутствие согласия других участников долевой собственности, является самовольной (п.28).

18. Суд обязан оценить существенность последствий нарушения (п. 29)

С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (в части минимальных отступов от границ земельного участка или максимального процента застройки), не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

19. Независимо от требований, заявленных сторонами, суд обязан вынести на обсуждение вопрос об устранимости нарушений (п. 30)

Независимо от заявленных требований, суд выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при возведении объекта нарушений градостроительных и строительных норм и правил, предложив представить Ответчику дополнительные доказательства, разъяснив право на заявление ходатайства о назначении строительно-технической экспертизы¹.

Если суд установит возможность устранения нарушений, допущенных при возведении самовольной постройки, то в резолютивной части решения суда не является обязательным указание конкретного перечня необходимых для этого строительных работ (п.31).

20. Срок, в течение которого ответчик обязан произвести снос самовольной постройки, а также срок, в течение которого он вправе привести ее в соответствие с установленными требованиями, определяется судом с учетом характеристик самовольной постройки (п.32).

21. Если решение суда о сносе самовольной постройки/приведении в соответствие с установленными требованиями принято против ответчика, который не осуществлял ее строительство, последний вправе обратиться с иском к лицу, действиями которого были нарушены его права, с требованием о возмещении убытков (п.35).

22. Право одностороннего отказа от договора аренды (п. 37)

Неисполнение решения о сносе самовольной постройки либо о ее сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями является основанием для одностороннего отказа от договора аренды земельного участка, принудительного прекращения прав на земельный участок по решению уполномоченного органа или его изъятия на основании решения суда.

В случае прекращения прав на земельный участок ответчика в связи с неисполнением решения суда о сносе постройки (приведении в соответствие) и предоставления земельного участка иному лицу, новый правообладатель принимает на себя обязательство по сносу (приведению в соответствие). При этом земельный участок не может быть предоставлен лицу, в отношении которого принято решение о сносе самовольной постройки (п.38).

¹ 31.10.2023 вступило в действие Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2023 № 3041-р, которым дополнен перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 16.11.2021 № 3214-р «О Перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями». В частности, включен новый раздел VIII. «Судебные экспертизы по гражданским делам, связанным с самовольным строительством.». Государственная строительно-техническая экспертиза станет обязательным условием при рассмотрении судебных споров, связанных с самовольным строительством.

23. Признание права собственности на самовольно возведенный объект (п. 39)

Для целей признания права собственности самовольная постройка должна отвечать требованиям, установленным ПЗЗ, документации по планировке территории, обязательным требованиям к параметрам постройки, установленным на день обращения в суд.

С иском может обратиться: собственник земельного участка, пользователь земельного участка (арендатор, если земельный участок предоставлен для строительства); наследник, принявший наследство в виде земельного участка, учредитель (участник), получивший оставшийся после удовлетворения требований кредиторов земельный участок ликвидированного юридического лица, супруг.

При признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения п.3 ст. 222 ГК РФ в редакции, действующей на момент принятия решения судом.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренного недобросовестного поведения (п. 43).

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры.

Принятие судом признания ответчиком иска о признании права собственности на самовольную постройку, утверждение мирового соглашения без установления обстоятельств, при которых в силу п. 3 ст. 222 ГК РФ может быть удовлетворено такое требование, не допускаются (п. 44).

После вступления в законную силу решения суда о признании права собственности на самовольную постройку собственник данного объекта недвижимости вправе использовать его в гражданском обороте. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется (п. 45).

Наличие такого судебного акта не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими и разрешительными, которые необходимы для внесения записи в ЕГРН согласно ФЗ о государственной регистрации недвижимости.

Отказ в признании права собственности на самовольную постройку при отсутствии вступившего в законную силу решения суда или решения органа местного самоуправления о сносе такой постройки не препятствует обращению в суд с новым иском о признании права на самовольную постройку в случае устранения нарушений, послуживших основанием для отказа в удовлетворении иска (п.46).

По мнению Анны Жолобовой, руководителя практики недвижимости и строительства КА «Регионсервис», большинство позиций, изложенных в Пленуме ВС РФ, и ранее существовали в судебной практике. Обращает на себя внимание возможность одностороннего отказа от договора аренды земельного участка либо принудительное прекращение прав на него (в административном и судебном порядке) в случае неисполнения решения о сносе самовольной постройки либо не приведении ее в соответствие, а также акцент Суда при рассмотрении возможности признания права на нее на соблюдении градостроительной документации.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ

Анна Жолобова

Руководитель практики «Недвижимость и строительство»

a.zholobova@regionservice.com

Тел: +7 922 605-53-16; +7 (495) 260-06-50



