

## Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

[www.regionservice.com](http://www.regionservice.com)

### ПРАВОВОЙ ОБЗОР<sup>1</sup>

08 июля 2026 г.

**01.07.2026** Постановлением Президиума Верховного Суда РФ № 16А/2026 утвержден «Тематический обзор ВС РФ № 13/2026. О судебной практике по делам, связанным с самовольным строительством»

Ниже представлен анализ всех положений данного документа.

### I ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ НОРМ МАТЕРИАЛЬНОГО ПРАВА

**Пункт 1. Объект недвижимого имущества нежилого назначения, построенный до 1 января 1995 г., в силу закона не может быть признан самовольной постройкой, если он возведен без нарушения строительных и градостроительных норм и правил.**

П. 1 ст. 222 ГК РФ содержит исчерпывающий перечень признаков самовольной постройки и не распространяется на объекты недвижимости, построенные до вступления ч. I ГК РФ, т.е. до 01.01.1995, кроме индивидуальных жилых домов, поскольку ст. 109 ГК РСФСР 1964 г. предусматривала снос в качестве самовольных построек только жилых домов, построенных гражданами. Таким образом, здания нежилого назначения, строения и сооружения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками.

**Пункт 2. Требование о сносе жилого дома, построенного до 14.05.1998, на основании того, что он возведен на земельном участке, не предоставленном для целей строительства, не подлежит удовлетворению, если будут установлены возможность оформления гражданином прав на данный участок в предусмотренном законом порядке и отсутствие допущенных при строительстве нарушений.**

В соответствии с п. 17 ПП ВС РФ № 44, если при рассмотрении спора о сносе самовольной постройки, возведенной на з/у, не предоставленном ответчику в установленном порядке, судом будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности оформления им права на данный земельный участок в порядке, предусмотренном, например, ст. 3.7, 3.8 ФЗ «О

<sup>1</sup> Данный материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

введении в действие ЗК РФ», суд отказывает в иске в связи с отсутствием оснований для признания такой постройки самовольной.

**Пункт 3. Присоединение к зданию некапитальной постройки не свидетельствует о создании нового объекта недвижимости и не может являться основанием для сноса всего здания.**

Собственник капитального здания, расположенного на публичном земельном участке, произвел работы по присоединению остекленной террасы, за счет устройства которой площадь здания увеличилась. Администрация МО обратилась в суд с иском к застройщику с требованиями о признании капитального здания самовольной постройкой, ссылаясь на возведение нового ОКС в результате реконструкции здания и в отсутствие разрешительной документации.

**Суд I инстанции** решением, оставленным без изменения судами **апелляционной и кассационной** инстанций, в удовлетворении требования администрации отказал. Суды исходили из того, что спорное здание возведено на основании разрешительной документации и введено в эксплуатацию актом гос. комиссии о приемке законченных строительством объектов, согласно которому спорный объект отвечает строительным нормам, правилам и государственным стандартам. Первичная инвентаризация объекта и регистрация права собственности произведены на основании указанного гос.акта. Стеклянная терраса, присоединенная к зданию, является некапитальной. Администрация не доказала, что присоединение в последующем к стене указанного здания некапитальной террасы в границах участка, сформированного для эксплуатации здания, является реконструкцией, в результате которой возник новый объект. Новый объект не возник, поэтому не имеется оснований считать данное здание самовольной постройкой по смыслу ст. 222 ГК РФ.

**Пункт 4. Подпорные сооружения, возведенные гражданином в целях сохранения принадлежащего ему имущества в отсутствие действий органов местного самоуправления по проведению противооползневых мероприятий, не могут быть признаны самовольной постройкой.**

По мнению Администрации МО, ответчиком самовольно возведен объект капитального строительства, который находится не только на принадлежащем ответчику земельном участке, но и частично на землях неразграниченной государственной собственности – бетонное ограждение и строение, которые фактически являются подпорными сооружениями, воспринимающими горизонтальное давление грунта участка. Данные объекты угрозы жизни и здоровью граждан, а также каких-либо препятствий для землепользователей смежных земельных участков не создают. Данные объекты создают препятствия в пользовании частью земельного участка из состава земель неразграниченной государственной собственности. Однако, как установлено судебной экспертизой, в случае демонтажа спорных объектов потребуется устройство нового подпорного сооружения во избежание недопустимых деформаций, без возведения которых возможно причинение ущерба земельному участку ответчика.

По мнению ВС РФ, для разрешения спора с целью отказа в признании подпорных сооружения самовольной постройкой судам необходимо дать правовую оценку следующим обстоятельствам:

1. Было ли строительство подпорных сооружений необходимо, в т.ч. в виде, в котором они существуют.

2. Имелась ли реальная угроза причинения вреда земельному участку ответчика на момент их возведения.

3. Было ли строительство обусловлено бездействием органа МСУ и направлено на сохранение принадлежащего ответчику имущества или имело целью самовольное занятие земельного участка из состава земель неразграниченной гос. собственности путем выхода за установленные законом пределы самозащиты и добросовестного осуществления гражданских прав.

**Пункт 5. Истечение срока действия договора аренды земельного участка и неполучение разрешения на ввод в эксплуатацию законченным строительством объекта недвижимости, возведенного в соответствии с целевым назначением участка и с соблюдением строительных норм и правил, не являются основанием для признания такого объекта самовольной постройкой.**

Суды 3-х инстанций отказала застройщику в признании права собственности на объект недвижимости, поскольку он обратился за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию после окончания срока договора аренды на землю.

ВС РФ отменил судебные акты и признал законность позиции застройщика, указав, что объект возведен арендатором на основании выданного в установленном законом порядке разрешения на строительство на публичном земельном участке, правомерно предоставленном уполномоченным органом. Согласно заключению экспертизы, строительно-монтажные работы на объекте выполнены в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство; построенное административное здание является объектом, строительство которого завершено, соответствует установленным строительным нормам и правилам, требованиям пожарной безопасности и не представляет угрозу жизни и здоровью граждан.

Суды отказали арендатору со ссылкой на его недобросовестные действия, выразившиеся в длительном ведении строительства и обращении за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию при наличии недоделок и после прекращения договора аренды земельного участка. При этом обстоятельство, свидетельствующих об очевидных признаках явного и намеренного недобросовестного поведения арендатора, которое повлекло причинение вреда третьим лицам, публичным интересам, судами не установлено. Арендатор показал причины задержки в строительстве (длительная болезнь; арест имущества, отмененный в дальнейшем в судебном порядке; приведение в соответствие с изменениями, внесенными в градостроительные регламенты, вида разрешенного использования арендованного участка), что по мнению ВС РФ явилось объективным для признания права собственности на спорный объект и возможности его ввода после завершения срока договора аренды.

**Пункт 6. Возведение жилого дома на земельном участке, предоставленном по договору аренды для целей индивидуального жилищного строительства, не требует получения разрешения на строительство, даже если такая обязанность предусмотрена условиями договора аренды.**

В соответствии с положениями подп. 2 п. 1 ст. 40, п. 1 ст. 41, ст. 45 и 46 ЗК РФ, ст. 619 ГК РФ, а также согласно разъяснениям, содержащимся в п. 3 ПП ВС РФ № 44, возведение жилого дома на земельном участке, предоставленном для целей ИЖС, не влечет нарушений прав арендодателя и не требует получения разрешения на строительство.

**Пункт 7. Признание соглашения о передаче арендатором прав и обязанностей по договору аренды недействительным не влечет квалификацию постройки, возведенной новым арендатором, как самовольной при отсутствии нарушений при строительстве.**

Строительство объекта осуществлялось арендатором на публичном земельном участке на основании договора строительной аренды. В последующем права арендатора были переданы третьему лицу. Объект возведен. Планируемое функциональное назначение объекта соответствует ВРИ земельного участка и не противоречит ПЗЗ МО в части своего размещения в границах территориальной зоны. Истец не представил доказательства, свидетельствующие о наличии хотя бы одного из признаков самовольной постройки, перечисленных в ст. 222 ГК РФ. Судебная экспертиза подтвердила соблюдение градостроительных норм и правил при возведении объекта.

На обстоятельства, свидетельствующие о создании объектом угрозы жизни и здоровью граждан, общество в обоснование иска не ссылалось, соответствующих доказательств также не представило.

На момент создания объекта незавершенного строительства разрешение на строительство было действующим, строительство и регистрация права собственности на спорный объект компанией осуществлены до признания соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды недействительным. Заключенная между сторонами сделка оспаривалась по корпоративным основаниям (в связи с наличием заинтересованности).

Недействительность соглашения о передаче арендных прав и обязанностей не влечет признание объекта самовольной постройкой, если не обнаружены признаки самовольной постройки у самого объекта.

**Пункт 8. Здания, возведенные на землях сельскохозяйственного назначения, которые были незаконно переведены в земли населенных пунктов, являются самовольными постройками и подлежат сносу.**

Прокурор в интересах РФ и неопределенного круга лиц обратился в суд с требованиями к ТУ Росимущества, собственникам земельных участков о признании сделок недействительными (ничтожными), применении последствий их недействительности, признании объектов капитального строительства самовольными постройками и об их сносе, ссылаясь на то, что в результате надзорных мероприятий выявлены факты незаконного распоряжения земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки осуществлялись для осуществления с/х деятельности. Самостоятельное изменение арендатором вида разрешенного использования земельного участка на иной из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом, не допускается в том случае, когда участок предоставлялся в аренду для определенного вида использования.

В нарушение приведенных положений законодательства и вопреки условиям договора аренды распоряжениями Росимущества, дополнительными соглашениями к договорам аренды изменены виды разрешенного использования земельных участков на вид «садовый земельный участок», предусматривающий возведение индивидуальных жилых домов и иных строений.

Если земельные участки предоставлялись для осуществления с/х деятельности, и на них распространялся режим земель с/х назначения, не допускающий строительства жилых домов. Доказательств, подтверждающих наличие основания для перевода земель с/х назначения в категорию земель населенных пунктов, не представлено. Действия ответчиков по выводу земельных участков из с/х оборота для последующего осуществления строительства объектов недвижимости, их реализации и получения незаконного обогащения, совершены вопреки интересам РФ, в нарушение основных начал земельного законодательства и при наличии признаков злоупотребления правом.

**Пункт 9. Не допускается возведение домов блокированной застройки на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «ведение садоводства», не предусматривающий блокированную жилую застройку.**

В соответствии с действующими на территории муниципального образования ПЗЗ земельные участки, на которых расположены строения, находятся в территориальной зоне СХ-2, предназначенной для размещения объектов с/х назначения и для ведения гражданами садоводства; ВРИ и градостроительные регламенты указанной зоны не допускают размещение домов блокированной застройки. Для размещения жилого дома, блокированного с другим жилым домом в одном ряду общей боковой стеной без проемов и имеющего отдельный выход на з/у, может быть использован з/у с ВРИ «блокированная жилая застройка». Спорная постройка признана самовольной.

**Пункт 10. Объект капитального строительства, который соответствует виду разрешенного использования земельного участка, но фактически используется в иных целях, не является самовольной постройкой.**

В соответствии с абз. 3 п. 19 ПП ВС РФ № 44, использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой.

**Пункт 11. Не может быть признано право собственности на реконструированное здание, если его техническое состояние является аварийным и создает угрозу жизни и здоровью граждан.**

Суд, отказывая в удовлетворении требования истца, с учетом заключения судебной строительно-технической экспертизы исходил из того, что установленное аварийное техническое состояние объекта, выражающееся в наличии опасности обрушения его отдельных элементов, создающее угрозу жизни и здоровью граждан, является обстоятельством, исключающим возможность сохранения спорного объекта недвижимости в реконструированном состоянии и признания за истцом права собственности на него.

**Пункт 12. Объекты капитального строительства, имеющие одинаковую функцию с основным объектом недвижимости и возведенные в отсутствие разрешительной документации, не могут быть отнесены к объектам вспомогательного использования и являются самовольными постройками.**

Основными критериями отнесения строений и сооружений к вспомогательным являются их принадлежность к виду сооружений пониженного уровня ответственности, отсутствие необходимости получения разрешительной документации на их строительство и наличие на земельном участке основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому такое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. Спорные объекты используются для торговли строительными материалами, такое же назначение имеет и введенное арендатором в эксплуатацию здание торгового комплекса. Однако ОКС, имеющие одинаковую функцию с основным объектом, не могут быть отнесены к числу объектов вспомогательного использования.

**Пункт 13. Если единственным признаком самовольной реконструкции объекта недвижимости является отсутствие разрешительной документации, в удовлетворении требования о приведении такого объекта в первоначальное состояние может быть отказано.**

Необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении РНС, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

**Пункт 14. Если в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, при принятии решения о сносе должен разрешаться вопрос о выселении таких лиц.**

Администрация МО обратилась в суд с иском к собственникам земельного участка о сносе самовольной постройки – жилого дома. Решением суда I инстанции в удовлетворении требований отказано. Суд апелляционной инстанции отменил решение нижестоящего суда и принял новое решение об удовлетворении требований. Суд кассационной инстанции оставил решение апелляции без изменений. Судебная коллегия ВС РФ судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций отменила, дело направила на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, указав следующее.

Судом при разрешении спора установлено, что в спорном доме зарегистрированы и проживают ответчики и члены их семьи, в т.ч. несовершеннолетние. Согласно разъяснениям, изложенным в п. 11 ПП ВС РФ № 44, если в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении таких лиц. Как указал ВС РФ, суд апелляционной инстанции, принимая решение о сносе самовольной постройки, вопрос о выселении членов семьи ответчиков не рассматривал и не разрешал, что является нарушением.

**Пункт 15. Если за лицом в ЕГРН зарегистрировано право собственности на индивидуальный жилой дом, требования этого лица о признании на тот же объект права собственности в качестве самовольной постройки нежилого назначения удовлетворению не подлежат.**

Отношения, связанные с переводом жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые, не регулируются положениями ст. 222 ГК РФ. Кроме того, обращение собственника индивидуального жилого дома с иском о признании права собственности на нежилой объект направлено на подмену процедуры перевода жилого объекта в нежилой и не подлежит удовлетворению по основаниям, установленным ст. 222 ГК РФ.

**Пункт 16. Спор о границах является юридически значимым обстоятельством при разрешении требований о сносе самовольной постройки, расположенной на смежном земельном участке.**

Общество обратилось в суд с требованием к собственнику смежного земельного участка о признании строения самовольной постройкой, возложении на ответчика обязанности устранить препятствия в пользовании земельным участком путем ее сноса. В обоснование требований указывало, что спорное строение частично расположено на земельном участке, принадлежащем обществу. Разрешая заявленный спор, суд I инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что гараж возведен ответчиком на земельном участке, находящемся в собственности иного лица, в отсутствие на то правовых оснований, чем нарушаются права и законные интересы собственника земельного участка, и счел указанное строение самовольной постройкой, подлежащей сносу.

Суд кассационной инстанции не согласился с выводами судов нижестоящих инстанций, отметив, что судами не проверены возражения ответчика относительно того, что он является членом гаражного кооператива, земельный участок, предоставленный ГСК, является декларативным, его границы не установлены и не внесены в ЕГРН, данный участок и гараж, требование о сносе которого заявлено, существовали на момент формирования земельного

участка третьего лица, права которого потенциально нарушены. Судами не проанализировано законодательство, регламентирующее как порядок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленными гаражным потребительским кооперативам, так и процедуру проведения межевания при уточнении их границ, постановки на кадастровый учет, что является нарушением при рассмотрении спора о сносе самовольной постройки.

**Пункт 17. Если в результате реконструкции жилого дома изменилась его площадь, при признании права собственности на самовольно реконструированную постройку, находящуюся в долевой собственности, суду следует решить вопрос о необходимости перераспределения долей собственников.**

Суд I инстанции не только сохранил спорный жилой дом в реконструированном состоянии, руководствуясь положениями ст. 247, 254 и 263 ГК РФ, ст. 40 ЗК РФ, п. 14 ст. 1 ГрК РФ, п. 2, 3, 7 и 28 ПП ВС РФ № 44 и его соответствием строительным, санитарным, противопожарным нормам и правилам, но и перераспределит доли между собственниками в связи с изменением площади дома, что является надлежащей позицией и соответствует нормам действующего законодательства.

**Пункт 18. В случае приобретения лицом здания с помещениями, признанными в судебном порядке самовольной постройкой и подлежащими сносу, не может быть признано право собственности этого лица на такую постройку.**

Решением суда признана самовольной надстройка здания (помещения технического этажа), возведенная в результате его реконструкции в отсутствие необходимых разрешений. Суд обязал собственника недвижимости привести объект в первоначальное состояние путем сноса надстройки. Судебный акт исполнен не был.

Впоследствии собственник недвижимости заключил с покупателем договор купли-продажи здания. Покупатель обратился в суд с требованием к уполномоченному органу о признании права собственности на здание с учетом имеющихся в нем помещений надстройки.

Суд I инстанции решением, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении требования покупателя отказал, указав, что рассмотренный ранее судами спор о признании надстройки здания самовольной постройкой не позволяет при установленных по делу обстоятельствах удовлетворить иск нового собственника о признании на него права собственности, заявленный после принятия судебного акта.

Суд кассационной инстанции принятые по делу судебные акты отменил, признал право собственности покупателя на здание, сделав вывод о том, что в рамках данного спора фактически установлены новые существенные обстоятельства, в соответствии с которыми покупатель на основании нового заключения судебной экспертизы привел доказательства безопасности спорного объекта недвижимости.

Действия покупателя, с учетом наличия вступившего в законную силу, но не исполненного правопреемником судебного акта, по существу, направлены на признание права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости в целях преодоления обязательного к исполнению судебного акта, что является злоупотреблением правом.

Кроме того, неисполнение обязанным лицом судебного акта не может изменить статус уже выбывшего из оборота объекта недвижимости, поскольку положения п. 2 ст. 222 ГК РФ направлены на полное исключение из гражданских правоотношений самовольной постройки как объекта гражданских прав, за исключением случаев признания права на такой объект судом.

**Пункт 19. Добросовестный застройщик имеет право на возмещение убытков, причиненных сносом строения, возведенного в соответствии с разрешительной**

**документацией, которая впоследствии признана незаконной в связи с действиями уполномоченного органа публичной власти и сетевой организации.**

Выдача РНС явилась основанием для начала осуществления строительства гаражей-стоянок, что повлекло за собой соответствующие финансовые затраты. При этом судом признаны незаконными действия Администрации, поскольку она, располагая сведениями как уполномоченный орган о существовании запрета на строительство гаражей и стоянок на земельном участке, выдала разрешение на строительство. В результате невыполнения сетевой организацией обязательств по договору на оказание услуг по согласованию проекта на строительство для арендатора наступили неблагоприятные последствия: строительство гаражей началось в охранной зоне в соответствии с выданным РНС, что давало основания полагать согласование такого строительства сетевой организацией. РНС объектов недвижимости признаны незаконными после возведения объектов недвижимости. Убытки признано взыскать с Администрации МО.

**Пункт 20. Если гражданин при возведении объекта недвижимости в зоне минимальных расстояний от газопровода действовал добросовестно, то одновременно с вопросом о сносе этого объекта суд должен разрешить вопрос о выплате указанному лицу денежной компенсации.**

Общество обратилось в суд с требованием к гражданину о сносе самовольного строения – жилого дома, в целях обеспечения соблюдения границ зоны минимально допустимых расстояний до станции газораспределения. Суд I инстанции в удовлетворении требований отказал. Судом апелляционной инстанции вынесено новое решение: на гражданина возложена обязанность осуществить снос жилого дома, обеспечив соблюдение минимально допустимых расстояний до станции газораспределения, после выплаты администрацией муниципального района компенсации. С администрации муниципального района в пользу гражданина взыскана денежная компенсация за снос.

В соответствии с п. 22 ПП ВС РФ № 44, если лицо не знало и не могло знать о наличии ограничений использования земельного участка, в т. ч. вследствие отсутствия необходимых сведений в ЕГРН, постройка не может быть признана самовольной. Следовательно, спорный дом самовольной постройкой не является. Однако, учитывая, что газораспределительная станция введена в эксплуатацию, действующее законодательство не предусматривает возможность сохранения ОКС, расположенных в зоне минимально допустимых расстояний от газораспределительных станций; правовая норма, позволяющая уменьшение подобных зон, отсутствует; суд апелляционной инстанции пришел к выводу о наличии основания для удовлетворения требования общества.

С учетом баланса интересов, принимая во внимание правовые позиции, изложенные в Постановлении КС РФ от 3 июля 2019 г. № 26-П, осуществление сноса жилого дома невозможно без одновременной компенсации собственнику убытков, связанных со сносом такого жилого дома, ввиду чего на ответчика подлежит возложению обязанность осуществить снос жилого дома после выплаты Администрацией муниципального района компенсации за снос, которая включает в себя рыночную стоимость данного дома и расходы на его снос.

**Пункт 21. Принятие мер по выявлению самовольной постройки и освобождению от нее публичного земельного участка, находящегося в границах муниципального образования, является обязанностью органов местного самоуправления.**

В соответствии с п. 4 ст. 222 ГК РФ и п. 26 ч. 1 ст. 16 ФЗ «Об общих принципах организации МСУ в РФ», к полномочиям органов МСУ отнесено принятие в порядке, установленном законом, решения о сносе самовольной постройки в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, ВРИ которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования.

Прокурор вправе обратиться в суд с требованиями к главе Администрации МО о признании бездействия незаконным, возложении обязанности принять в определенный срок меры для сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

**Пункт 22. Орган местного самоуправления не вправе применять административную процедуру сноса самовольной постройки в отношении объекта, являющегося частью многоквартирного дома.**

В п. 4 ст. 222 ГК РФ закреплено, что решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями не могут быть приняты органами МСУ в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, не находящихся в гос. или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан. Также установлен запрет на применение административной процедуры сноса самовольной постройки в отношении МКД, жилого дома.

**Пункт 23. Орган местного самоуправления не вправе принять решение о сносе самовольной постройки в связи с отсутствием правоустанавливающих документов на земельный участок в отношении здания, сооружения или другого строения, созданных на данном земельном участке до дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации.**

В соответствии с подп. 1 п. 5 ст. 22 ФЗ «О введении в действие части первой ГК РФ», решение о сносе самовольной постройки в соответствии со ст. 222 ГК РФ в связи с отсутствием правоустанавливающих документов на земельный участок в отношении здания, сооружения или другого строения, созданных до дня вступления в силу ЗК РФ (30.10.2001), может быть принято только судом.

**Пункт 24. Суд при рассмотрении требования об оспаривании решения органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки проверяет правомерность отнесения объекта к самовольным постройкам.**

Суд пришел к выводу, что уполномоченным органом МСУ мероприятия, направленные на проверку в отношении спорных строений, размещенных в охранной зоне реки на земельном участке, право гос. собственности на который не разграничено и правоустанавливающие документы на который отсутствуют, проведены правомерно, и вынес решение о сносе самовольных построек.

## **II ПРИМЕНЕНИЕ НОРМ ПРОЦЕССУАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

**Пункт 25. По иску о признании права собственности на самовольную постройку к участию в деле в качестве ответчика подлежит привлечению орган местного самоуправления по месту нахождения такой постройки или иной уполномоченный орган.**

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 150 ГПК РФ разрешение при подготовке дела к судебному разбирательству вопроса о вступлении в дело соистцов, соответчиков и третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, необходимо для правильного определения состава лиц, участвующих в деле. Невыполнение этой задачи в стадии подготовки может привести к принятию незаконного решения, поскольку разрешение вопроса о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, является существенным нарушением норм процессуального права, влекущим безусловную отмену решения суда в апелляционном и кассационном порядке.

**Пункт 26. Бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих о соблюдении градостроительных, строительных норм и правил при возведении спорной постройки, а также соответствия ее санитарным, противопожарным и иным требованиям лежит на лице, осуществившем самовольное строительство.**

При рассмотрении спора по данному делу суды трех инстанций возложили бремя доказывания только на истца (администрация города), не истребовав у ответчика (общество) разрешительную документацию, доказательства отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан. Однако в силу ч. 2 ст. 48, ч. 1 ст. 51, ст. 55 ГрК РФ разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию являются документами, подтверждающими безопасность здания для жизни и здоровья людей при его эксплуатации, отсутствие которых порождает обязанность ответчика подтвердить безопасность здания надлежащими документами.

**Пункт 27. По делам, связанным с самовольным строительством, судебная строительно-техническая экспертиза может проводиться исключительно государственными судебно-экспертными организациями.**

Арендатор земельного участка получил отказ уполномоченного органа в выдаче РНВ в эксплуатацию построенного объекта и обратился в суд с иском к Администрации о признании права собственности на здание склада. В обоснование того, что спорный объект соответствует установленным требованиям, арендатор представил отчет, подготовленный негосударственной экспертной организацией, о техническом состоянии нежилого здания. Администрация указала на неполноту и неточность сведений, приведенных в представленном отчете, и просила назначить проведение судебной экспертизы. Арендатор против проведения судебной экспертизы возражал.

Суд I инстанции, позицию которого поддержал суд апелляционной инстанции, отказал в удовлетворении ходатайства Администрации. Суд кассационной инстанции решения нижестоящих судов отменил, дело направил на новое рассмотрение, указав, что обстоятельства, являющиеся существенными для разрешения спора о признании права собственности на самовольную постройку, не могут быть установлены без привлечения эксперта для оценки состояния постройки. При выборе экспертного учреждения суду необходимо руководствоваться установленными законом требованиями, предъявляемыми к экспертным организациям. Ст. 41 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» предусмотрено, что Правительство РФ может устанавливать перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями. В соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 16.11.2021 № 3214-р «О Перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями» по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, судебная строительно-техническая экспертиза может проводиться исключительно государственными судебно-экспертными организациями.

**Пункт 28. При установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении (создании) самовольной постройки, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения: о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями.**

С учетом разъяснений, изложенных в п. 30, 31 ПП ВС РФ № 44, установленных судами по делу обстоятельств, касающихся возведения ответчиком жилого дома с нарушениями, возможности устранения выявленных нарушений без сноса жилого дома, несоответствия заявленного требования выявленному нарушению судам следует установить возможность устранения выявленных нарушений иным способом, помимо заявленного требования, и при наличии такового применить его наряду со способом, предполагающим снос самовольного строения.

**Пункт 29. Если в иске о сносе самовольной постройки, единственным признаком которой являлось отсутствие разрешения на строительство, было отказано судом, застройщик имеет право на признание за ним права собственности на самовольную постройку при отсутствии с его стороны признаков явного и намеренного недобросовестного поведения.**

Обществу на праве собственности принадлежит земельный участок с ВРИ «размещение многоквартирных жилых домов этажностью от десяти этажей». В отсутствие РНС общество приступило к возведению четырнадцатизэтажного панельного жилого дома.

Вступившим в законную силу решением суда в удовлетворении требования Департамента градостроительства о сносе спорного объекта отказано.

Общество обратилось в суд с иском о признании права собственности на спорный объект. Суды 3-х инстанций в удовлетворении иска отказали. ВС РФ не согласился с указанными судебными актами.

Общество, признавая факт строительства спорного объекта в отсутствие РНС, указывало, что неоднократно обращалось в Департамент градостроительства с заявлениями на получение РНС спорного объекта и получало отказы по разным основаниям, что свидетельствует о добросовестности его поведения. При рассмотрении первого дела суды пришли к выводам о том, что спорная постройка соответствует требованиям безопасности и ее сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, общество получило ряд согласований, необходимых для ее строительства и эксплуатации, поэтому застройщик имеет право на признание за постройкой права собственности.

### **III ИНЫЕ ВОПРОСЫ**

**Пункт 30. Вступившее в законную силу решение суда о признании постройки самовольной не может быть пересмотрено путем изменения способа исполнения решения.**

Собственник земельного участка обратился в суд с заявлением об изменении порядка исполнения судебного постановления, которым на него возложена обязанность произвести снос самовольной постройки, указав, что существует возможность приведения самовольной постройки в соответствие с требованиями закона, в том числе путем перераспределения земельного участка. Просил изменить порядок исполнения апелляционного определения на приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями действующего законодательства РФ, перераспределения земельного участка в части установления площади вновь образуемого земельного участка. Определением суда I инстанции, оставленным без изменения апелляционной и кассационной инстанциями, в удовлетворении заявленных требований отказано. По мнению судов, заявителем не представлены доказательства невозможности исполнения судебного решения, материалы дела не указывают на утрату такой возможности, а названные заявителем основания сводятся к изменению содержания решения суда и возложению на ответчика обязанности рассмотреть заявление о перераспределении земельного участка, что не может рассматриваться как повод к изменению способа и порядка исполнения решения суда.

Как указал суд кассационной инстанции, предложенный вариант изменения способа и порядка исполнения решения суда привел бы к изменению существа ранее принятого судом решения по заявленному иску, тогда как изменение способа и порядка исполнения не должно затрагивать существа принятого судом решения.

**Пункт 31. Исполнение решения суда о сносе самовольной постройки по общему правилу осуществляется должником.**

В силу положений п. 2 ст. 222 ГК РФ, п. 2 ст. 62, п. 2 ст. 76 ЗК РФ, ч. 1 ст. 53.32 ГрК РФ приведение земельного участка в пригодное для использования состояние при их самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии осуществляются лицами, виновными в земельных правонарушениях, или за их счет, осуществление таких действий собственником з/у допускается только в случае, когда лица, осуществившие возведение объектов самовольного строительства, не установлены и сведения о таких лицах отсутствуют.

**Пункт 32. При исполнении взыскателем решения о сносе самовольной постройки расходы на снос такой постройки подлежат возмещению должником по правилам, предусмотренным статьей 15 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

Судом установлено, что вступившим в законную силу решением суда на ответчика возложена обязанность по сносу самовольной постройки в течение 3-х месяцев с момента вступления решения в законную силу, а в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок суд предоставляет право уполномоченному органу МСУ снести за счет ответчика самовольную постройку. Должником решение суда не исполнено, в связи с чем уполномоченный орган МСУ выполнил работы по сносу самовольной постройки самостоятельно. Суд с учетом положений ст. 15 ГК РФ пришел к выводу о том, что обязанность возместить убытки возникает непосредственно у должника, не исполнившего решение суда, которым на него возложена обязанность по сносу самовольной постройки.

## КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



### [Анна Жолобова](#)

Управляющий партнер офиса Коллегии  
в г. Москве, руководитель практики  
«Недвижимость и строительство»

[a.zholobova@regionservice.com](mailto:a.zholobova@regionservice.com)

Тел.: +7(495) 250-06-50