

16 мая 2014 года

Уважаемые господа,

19 марта 2014 года Президиум Верховного Суда Российской Федерации утвердил «Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» (далее – «**Обзор**»).

Указанный Обзор представляет практический интерес в свете разъяснения имеющихся проблем, возникающих в правоприменительной практике, по вопросам признания или отказа в признании права собственности на объекты самовольного строительства. Обращаем Ваше внимание на то, что в связи с реформированием судебной системы Российской Федерации разъяснения, сделанные Верховным судом РФ, будут применимы как спорам в судах общей юрисдикции, так и арбитражных судах. Так, согласно принятым в первом чтении поправкам к АПК РФ в мотивировочной части решения арбитражного суда могут содержаться ссылки на постановления Пленума и Президиума ВС РФ.

Приводим ниже основные выводы, сделанные судом в части применения норм материального права:

1 Приобретательная давность не может распространяться на самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке.

Судом указано, что одним из обязательных условий приобретения прав в силу приобретательной давности является **добросовестность владения**, при этом застройщик, осуществляя самовольное строительство, должен осознавать отсутствие у него оснований для возникновения права собственности, т.е. добросовестным не является.

Судом разъяснено, что право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество, но не на самовольную постройку.

2 Снос строения как санкция за самовольно осуществленное строительство применяется, если доказана вина лица в осуществлении самовольной постройки.

Так, судом рассмотрена ситуация, когда **при принятии решения о предоставлении земельного участка под строительство и выдаче разрешения на строительство были допущены существенные нарушения** градостроительных и строительных норм и правил, экологических и иных обязательных нормативов, в связи с чем был предъявлен иск о признании незаконным и об отмене постановления о выделении земельного участка, признании незаконным разрешения на строительство, демонтаже объекта, восстановлении зеленых насаждений.

Согласно позиции суда, в случае, **если в действиях самого лица не было вины** (существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, создание угрозы жизни и здоровью граждан и иных условий согласно ст. 222 ГК РФ), **то сами по себе отдельные нарушения, допущенные при предоставлении земельного участка** для строительства и при возведении постройки, в том числе градостроительных, строительных, иных норм и правил, **не являются безусловным основанием для сноса строения.**

В этой связи Президиум ВС РФ апеллирует к п. 3 ст. 76 ЗК РФ: снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве осуществляется **лицами, виновными в указанных земельных правонарушениях**, или за их счет.

- 3 **При рассмотрении требований о сносе самовольных строений судам следует разрешить вопрос о существенности и неустранимости нарушений.**

Так, в одном из рассмотренных дел судом было **отказано в удовлетворении требований о сносе постройки** (надстройка второго этажа), т.к. согласно судебной строительно-технической экспертизе выявленные нарушения **могут быть устранены без сноса объекта строительства.**

При этом к существенным нарушениям строительных норм и правил суды относят, например, такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

- 4 Судом подтверждено, что в соответствии с действующим законодательством **нельзя признать право собственности на часть объекта самовольной постройки.**

- 5 **Признание права собственности на самовольную постройку, возведенную на арендованном земельном участке, возможно при соблюдении ряда условий.**

Так, судом указано, что при заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений **конкретного типа.** Также **строение должно быть создано без существенных нарушений** градостроительных и строительных норм и правил и **если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.**

- 6 При самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством **пристройки к нему дополнительных помещений,** право собственника может быть защищено **путем признания этого права в целом на объект** собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту недвижимости.

- 7 При рассмотрении споров, связанных с признанием права собственности на самовольную постройку, помимо доказательств принадлежности истцу земельного участка, суду также **следует проверять соблюдение его целевого назначения** (соблюдение правил целевого использования земли и градостроительного зонирования).

- 8 Возведение новых построек **при наличии обременений права собственности в виде запрещения нового строительства** (например, в случае специальных ограничений участка в связи с культурным статусом), **является основанием для признания постройки самовольной и ее сноса.**

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. В случае возникновения вопросов просим обращаться к руководителю практики «Недвижимость», Партнеру АЛРУД **Ирине Анюхиной.**

С уважением,

Юридическая фирма АЛРУД

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.