

ГЛАВНОЕ ИЗ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА О САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЙКАХ

12 декабря Верховный суд принял разъяснения о самовольных постройках, которые заменят соответствующий раздел постановления Пленумов ВС и ВАС № 10/22 2010 года.

Поскольку разъяснения от ВС и ВАС потеряли силу, новый документ от Верховного суда частично их повторяет. В то же время, за 13 лет судебная практика сформировала ряд новых позиций, которые подчас играют ключевую роль в спорах о самовольном строительстве. Свежее постановление разъясняет и развивает эти подходы, закрепляя, в том числе, гуманный подход в вопросе сохранения самостроев. Рассказываем о самых важных и интересных позициях.

УТОЧНЯЕТСЯ СПИСОК ПРИЗНАКОВ САМОСТРОЯ



Постановление напоминает, что в силу п. 1 ст. 222 ГК самовольной является постройка **при наличии хотя бы одного признака**:

— возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;

— возведение (создание) на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нем данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки;

— возведение (создание) без необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и действует на дату выявления постройки;

— возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и действуют на дату её выявления.

Постановление напоминает, что этот **список исчерпывающий**, региональная или местная власть не могут его расширять.

Кроме того, если после начала правомерного строительства или реконструкции **изменились требования к строительству**, — это не основание признавать постройку самовольной (абз. первый п. 1 ст. 222 ГК РФ). В качестве примера приводится установление границ территорий общего пользования (красных линий) после начала строительства объекта с соблюдением правового режима земельного участка.

А если на день вынесения решения суда ранее выявленные признаки самостроя устранены и отсутствуют иные основания для признания постройки самовольной, суд отклоняет соответствующий иск.

О СНОСЕ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННОЙ В ЕГРН

Постановление напоминает, что **регистрация в ЕГРН не защищает самовольную постройку от сноса**. Но суд должен мотивировать решение об удовлетворении такого иска. Постановление устанавливает, что только в судебном порядке рассматривается требование о сносе объекта, право на который признается юридически действительным без регистрации в ЕГРН.

О ВИЛКЕ РЕШЕНИЙ СУДОВ



Постановление Пленума ВС устанавливает, что суд может обязать снести постройку или привести ее в соответствие с установленными требованиями, если не установит обстоятельств в пользу сохранения постройки.

Из этого можно сделать вывод: **если в решении нет указания на способ исполнения — это может быть основанием его оспорить**. Это подтверждается, в частности, делом 2023 года из гражданской коллегии ВС. Она отменила решение суда, который удовлетворил требование истца признать постройку самовольной, но отклонил требование о сносе (подробнее см. [«ВС велел уточнить туманную судьбу самовольной постройки»](#)).

КТО ПОДАЕТ ИСК



Подать иск о сносе самовольной постройки, сносе или её приведении в соответствие с установленными требованиями могут собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец, иное лицо, чьи права и законные интересы нарушает сохранение постройки, в том числе граждане, если постройка угрожает их жизни и здоровью, говорится в постановлении.

Кроме того, истцами могут в публичных интересах выступить прокурор или уполномоченные органы публичной власти в пределах своей компетенции.

Судебная практика может относиться к **публичному интересу угрозу жизни и здоровью граждан, нарушение прав и законных интересов неопределённого круга лиц**. На практике угрозу жизни и здоровью подтверждает или опровергает экспертиза.

КТО ОТВЕЧАЕТ ПО ИСКУ

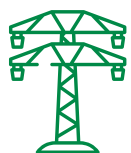


Один из пунктов постановления напоминает, что по иску о сносе самостроя (или его приведению в соответствие с требованиями) отвечает лицо, которое осуществило строительство, в частности, заказчик, по заданию которого объект был возведен.

Если постройка находится уже у другого лица, ответчиком выступает тот, кто был бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной (например, в случае отчуждения самовольной постройки — её приобретатель; наследник, принявший наследство в виде земельного участка, на котором расположена такая постройка).

То есть в постановлении закрепляется выработанное на практике правило о том, что **риски, связанные с самовольным строительством, переходят к новому «собственнику»**. Это ещё раз показывает: покупая объект недвижимости, нужно провести его тщательную проверку, а также внести в договор условия, которые защитят приобретателя.

СТРОИТЕЛЬСТВО В ГРАНИЦАХ ЗОУИТ

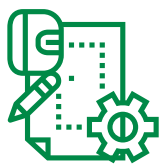


Самовольными считаются постройки, возведенные на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта (п. 1 ст. 222 ГК РФ). Пленум ВС объясняет, что разрешенное использование — правовой режим участка исходя из категории земель и его разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и специальными требованиями законодательства, которыми могут быть установлены ограничения (подп. 8 п. 1 ст. 1, п. 2 ст. 7 ЗК РФ). К примеру, ограничено использование участка, который находится в границах с особыми условиями использования территорий.

С ЗОУИТ ситуация зачастую сложная: их 28 видов, и некоторые зоны на практике тяжело однозначно квалифицировать. Кроме того, ЕГРН недостаточно, чтобы проверить участок на ЗОУИТ. Дело в том, что до 1 января 2028 года считаются действующими зоны, которые не внесены в ЕГРН, но установлены уполномоченным органом исполнительной власти, нормативно-правовым актом или судом.

Таким образом, **участок надо тщательно проверять перед строительством, чтобы свести к минимуму риски признания объекта самостроем**. Помимо выписки из ЕГРН, стоит изучить публичные ресурсы: публичную кадастровую карту, региональные или муниципальные ресурсы. Стоит ознакомиться с градостроительным планом земельного участка, генпланом, правилами землепользования и застройки и т.д.

АРГУМЕНТЫ В ПОЛЬЗУ СОХРАНЕНИЯ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ НА УЧАСТКЕ С ЗОУИТ



В споре о самовольной постройке, возведенной без учета ограничений на использование участка, важно, **знало ли (и могло ли знать) об ограничениях лицо, которое осуществило постройку**, указано в постановлении. Может, не знало и не могло знать потому, что в ЕГРН не было необходимых сведений, а уполномоченный орган выдал разрешение (согласование) на строительство. В случае такого **«добросовестного незнания»** постройку нельзя признать самовольной, а лицо нельзя обязать снести постройку за свой счет и без предварительного равноценного возмещения, указывает Пленум.

И уточняет: истец вправе доказывать, что это лицо действовало как раз недобросовестно, потому что знало или могло знать об ограничениях, пусть даже в ЕГРН не было этой информации.

В споре о сносе постройки, которую нельзя было строить в границах ЗОУИТ, имеет значение судьба объекта, из-за которого установили эту ЗОУИТ. Если **объект ликвидирован или больше не действует**, и оснований для ограничений больше нет — постройку не снесут. Даже в том случае, когда сведения о зоне все еще есть в ЕГРН.

Суд отказал в сносе постройки, которую невозможно использовать из-за установления или изменения ЗОУИТ? Это не мешает заключить **соглашение о возмещении убытков или выкупе участка и объекта на нем**, в том числе — по требованию гражданина или юрлица-собственника объекта, следует из постановления.

ВОЗМОЖНОСТЬ СОХРАНИТЬ ПОСТРОЙКУ



Хотя возведение постройки без разрешения на строительство — это признак самостроя, надо учитывать принцип пропорциональности, ведь снос — это крайняя мера властного вмешательства. Об этом напоминает один из пунктов постановления. Он гласит, что **«необходимость сноса обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы мешать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц»**.

Таким образом, закрепляется подход судебной практики, когда при учете всех правил и ограничений **суд обязан проверять, возможно ли сохранить постройку**.

Постановление обязывает суд независимо от конкретного требования истца самостоятельно выносить на обсуждение, **устранимы ли нарушения градостроительных и строительных норм и правил.**

А если постройка возведена с нарушением разрешенного использования участка — выясняется еще и **возможность привести ее в соответствие с таким разрешенным использованием.** Суд может разъяснить право заявить ходатайство назначении строительно-технической экспертизы, предложить ответчику представить дополнительные доказательства.

КРИТЕРИЙ СУЩЕСТВЕННОСТИ НАРУШЕНИЙ



Судья по своему внутреннему убеждению оценивает существенность нарушений и правил, когда изучает возможность сохранения конкретной постройки. В постановлении приводятся примеры-ориентиры, когда нарушения существенные, а когда нет.

Так, **превышение этажности или предельной высоты** — достаточно существенно для удовлетворения требования о сносе. Несущественным можно признать, например, **нарушение минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка.** Конечно, если это безопасно и не нарушает права третьих лиц.

Связаться с нами:

ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости,
аналитика, практика:

[Telegram-канал](#)

[Подписка на рассылку](#)

