Тематический обзор Верховного Суда Российской Федерации № 13/2026. О судебной практике по делам, связанным с самовольным строительством

№ 16А/2026 ● Действующий акт

(утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.07.2026 № 16А/2026)

Утвержден
постановлением Президиума
Верховного Суда
Российской Федерации
от 1 июля 2026 года № 16А/2026

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ОБЗОР
ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ № 13/2026

О СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ
ПО ДЕЛАМ, СВЯЗАННЫМ С САМОВОЛЬНЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Список сокращений:

1) АПК РФ		**Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации**
	2) ВК РФ	
3) ГК РФ		Гражданский кодекс Российской Федерации
4) ГПК РФ		Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации
5) ГрК РФ		Градостроительный кодекс Российской Федерации
6) ЗК РФ		Земельный кодекс Российской Федерации

1) АПК РФ		Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации
7) Федеральный закон № 137-ФЗ		Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»
8) Закон об общих принципах организации местного самоуправления		Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
9) Закон о государственной регистрации недвижимости, Федеральный закон № 218-ФЗ		Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
10) постановление № 44		постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке»
11) ГСК		гаражно-строительный кооператив
12) ЕГРН		Единый государственный реестр недвижимости

В целях обеспечения правильного применения судами норм материального и процессуального права при рассмотрении дел, связанных с самовольным строительством, по результатам изучения и обобщения судебной практики по делам указанной категории Верховный Суд Российской Федерации, руководствуясь статьей 126 Конституции Российской Федерации, статьями 2 и 7 Федерального конституционного закона от 5 февраля 2014 г. № 3-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации» полагает необходимым обратить внимание на следующие правовые позиции.

I. Вопросы применения норм материального права

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.

Лицо обратилось в суд с требованием к собственнику смежного земельного участка о признании объекта недвижимости самовольной постройкой и возложении обязанности о его сносе, указав на то, что в ходе вынесения границ земельных участков на местности установлен факт расположения на принадлежащем ему земельном участке части строения, возведенного ответчиком. Добровольно снести спорное строение ответчик отказался.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований отказано.

Судом апелляционной инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, решение отменено, по делу принято новое решение, которым требования удовлетворены частично: нежилое строение признано самовольной постройкой; на ответчика возложена обязанность освободить самовольно занятый земельный участок путем сноса спорного объекта и приведения занятого им земельного участка в первоначальное состояние.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций отменила, дело направила на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, указав следующее.

В **пункте 1 статьи 222** ГК РФ содержится исчерпывающий перечень признаков самовольной постройки. Понятие «самовольная постройка» в контексте положений **статьи 222** ГК РФ распространяется на объекты недвижимости, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, с 1 января 1995 г., и указанная норма применяется к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (**статьи 1**, **5** Федерального закона от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Статья 109 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. предусматривала снос (безвозмездное изъятие) в качестве самовольных построек только жилых домов (дач), построенных гражданами.

Следовательно, здания нежилого назначения, строения и сооружения, построенные до 1 января 1995 г., в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками.

Как указывал ответчик в ходе рассмотрения дела, хозяйственная постройка возведена на исходном земельном участке прежним собственником в 1960 году, в настоящее время нежилое строение расположено на меже трех земельных участков, образованных из исходного земельного участка.

Таким образом, для разрешения возникшего гражданско-правового спора суду надлежало установить все юридически значимые обстоятельства, в частности, определить дату постройки спорного объекта недвижимости, установить правопредшественников ответчика, выяснить, на каком праве им принадлежал спорный земельный участок, а также проверить, были ли допущены при возведении объекта недвижимости нарушения строительных и градостроительных требований.

2. Требование о сносе жилого дома, построенного до 14 мая 1998 г., 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.

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города обратился в суд с требованиями к гражданину о сносе самовольного строения — жилого дома, расположенного на земельном участке, который в установленном законом порядке не предоставлялся для целей строительства.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным определением, в удовлетворении требований отказано исходя из следующего.

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ до 1 марта 2031 г. гражданин, который использует для постоянного проживания возведенный до 14 мая 1998 г. жилой дом, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который не предоставлен указанному гражданину и на котором расположен данный жилой дом.

Как разъяснено в пункте 17 постановления № 44, если при рассмотрении спора о сносе самовольной постройки, возведенной на земельном участке, не предоставленном ответчику в установленном порядке, судом будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности оформления им права на данный земельный участок в порядке, предусмотренном, например, статьями 3.7, 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ, суд отказывает в иске в связи с отсутствием оснований для признания такой постройки самовольной.

Установив, что спорный жилой дом построен в 1991 году в границах населенного пункта, нарушений при строительстве допущено не было, суды пришли к выводам о возможности оформления ответчиком права на земельный участок под жилым домом и об отсутствии оснований для сноса спорного объекта.

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

Собственником двухэтажного капитального здания (магазина с офисными помещениями), расположенного на публичном земельном участке, произведены работы по присоединению остекленной террасы (веранды) из легких конструкций, за счет устройства которой площадь здания увеличилась.

Считая, что в результате реконструкции здания возведен новый объект капитального строительства в отсутствие разрешительной документации, администрация муниципального образования обратилась в суд с иском к застройщику с требованиями о признании двухэтажного капитального здания самовольной постройкой и об обязании осуществить снос спорного строения.

Суд первой 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 государственной комиссии о приемке законченных строительством объектов, согласно которому спорный объект выполнен в соответствии с проектом, отвечает санитарно-эпидемиологическим, экологическим, пожарным, строительным нормам и правилам, государственным стандартам и вводится в действие. Из технической документации следует, что первичная инвентаризация объекта и регистрация права собственности произведены на основании указанного государственного акта. Экспертным путем установлено, что здание соответствует строительным, градостроительным, экологическим, санитарно-эпидемиологическим, пожарным нормам и правилам, действовавшим на дату его возведения. Земельный участок предоставлен администрацией в установленном порядке для строительства магазина с офисными помещениями в составе торгового центра.

Администрация не доказала, что присоединение в последующем к стене указанного здания некапитальной веранды из легких конструкций в границах участка, сформированного для эксплуатации здания, является реконструкцией, в результате которой возник новый объект, поэтому не имеется оснований считать данное здание самовольной постройкой по смыслу статьи 222 ГК РФ.

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.

Администрация муниципального образования обратилась в суд с требованием о сносе самовольной постройки, указав, что ответчиком самовольно возведен объект капитального строительства, который находится не только на принадлежащем ответчику земельном участке, но и частично на землях неразграниченной государственной собственности.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, требования удовлетворены частично.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций отменила, дело направила на новое апелляционное рассмотрение, указав следующее.

Судом установлено, что ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства». На земельном участке расположен жилой дом. Ответчиком самовольно огорожен и используется прилегающий земельный участок из состава земель неразграниченной государственной собственности, на котором им возведены бетонное ограждение и строение.

Согласно заключению судебной экспертизы принадлежащий ответчику земельный участок находится на склоне, а расположенные на прилегающей к нему самовольно занятой ответчиком территории спорные бетонные ограждение и строение фактически являются подпорными сооружениями, воспринимающими горизонтальное давление грунта участка. Ограждение и строение угрозы жизни и здоровью граждан, а также каких-либо препятствий для землепользователей смежных земельных участков не создают. Вместе с тем

данные объекты создают препятствия в пользовании частью земельного участка из состава земель неразграниченной государственной собственности. В случае демонтажа спорных объектов потребуется устройство нового подпорного сооружения во избежание недопустимых деформаций, без возведения которых возможно причинение ущерба земельному участку ответчика, смежным земельным участкам и расположенным на них строениям. В целях недопущения негативного влияния на окружающую застройку перед осуществлением работ по демонтажу и строительству нового подпорного сооружения необходимо выполнение инженерных изысканий и разработка проектной документации.

При рассмотрении дела ответчик указывал на бездействие органов местного самоуправления по строительству подпорной стены, прокладке ливневой системы водоотведения, ремонту дренажной ямы. Строительство подпорных ограждения и строения, усиливающего конструкцию, осуществлено ответчиком за свой счет в целях сохранения устойчивости склона и целостности принадлежащего ему жилого дома, а также предотвращения дальнейшего разрушения автомобильной дороги.

С учетом положений **пунктов 3** и **4 статьи 1**, **статей 14** и **1067** ГК РФ судам при рассмотрении спора надлежало дать оценку следующим обстоятельствам: было ли строительство подпорных сооружений необходимо, в том числе в виде, в котором они существуют; имелась ли реальная угроза причинения вреда земельному участку ответчика на момент их возведения; было ли строительство обусловлено бездействием органа местного самоуправления и направлено на сохранение принадлежащего ответчику имущества или имело целью самовольное занятие земельного участка из состава земель неразграниченной государственной собственности путем выхода за установленные законом пределы самозащиты и добросовестного осуществления гражданских прав. Однако судами этого сделано не было.

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.

Собственник объекта незавершенного строительства и администрация заключили договор аренды земельного участка для завершения строительства,

срок действия которого впоследствии стороны продлили на один год — до 8 августа 2021 г. Разрешение на реконструкцию объекта капитального строительства выдано на срок до 22 августа 2021 г.

Собственник объекта недвижимости в августе 2021 г. обратился с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но получил отказ с указанием на истечение срока действия договора аренды, а также на незавершение всех необходимых строительных работ на объекте на указанную дату и невыполнение благоустройства земельного участка.

В связи с этим заявитель обратился в суд с иском о признании права собственности на объект недвижимости согласно **пункту 3 статьи 222** ГК РФ.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, требование удовлетворено. Суд кассационной инстанции отменил указанные судебные акты и направил дело на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суд первой инстанции решением, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, отказал заявителю в иске.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по делу судебные акты и оставила в силе решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, принятые при первоначальном рассмотрении дела, указав следующее.

Для правильного разрешения спора о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную на публичном земельном участке, судам необходимо установить наличие или отсутствие совокупности условий, указанных в **пункте 3 статьи 222** ГК РФ, фактические причины несоблюдения застройщиком установленного градостроительным законодательством порядка получения разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, а также оценить поведение застройщика.

При первоначальном рассмотрении дела суды установили, что спорный 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. С учетом установленных обстоятельств суды пришли к обоснованному выводу о наличии совокупности условий для признания права собственности арендатора на здание.

При повторном рассмотрении дела суды первой и апелляционной инстанций, не установив новых обстоятельств, отказали арендатору в иске лишь со ссылкой на его недобросовестные действия, выразившиеся, по мнению судов, в длительном ведении строительства и обращении за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию при наличии недоделок и после прекращения договора аренды земельного участка.

Вместе с тем обстоятельств, свидетельствующих об очевидных признаках явного и намеренного недобросовестного поведения арендатора, которое повлекло причинение вреда третьим лицам, публичным интересам, судами не установлено.

Из материалов дела и судебных актов следует, что заключение договора аренды и его последующее продление осуществлено в соответствии с требованиями земельного законодательства, собственник объекта недвижимости представил доказательства наличия причин, препятствовавших ему с момента заключения договора аренды приступить к строительству (длительная болезнь; арест имущества, отмененный в дальнейшем в судебном порядке; приведение в соответствие с изменениями, внесенными в градостроительные регламенты, вида разрешенного использования арендованного участка).

При таком положении возведение объекта в период надлежащих арендных отношений в течение значительного периода времени, обращение за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию при наличии недоделок (незавершение фасадных работ по остеклению здания и работ по благоустройству участка) и после истечения срока действия договора аренды участка не могут свидетельствовать о таком недобросовестном поведении истца, которое не позволяло бы легализовать спорную постройку. Обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию постройки, судами при повторном рассмотрении дела не установлено.

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.

Администрация муниципального образования обратилась в суд с требованиями к арендатору земельного участка о признании отсутствующим права собственности на жилой дом, об аннулировании сведений в ЕГРН, о расторжении договора аренды земельного участка, об обязании осуществить снос самовольной постройки и возвратить земельный участок. В обоснование требований администрация указала, что в нарушение заключенного между сторонами договора аренды земельного участка ответчиком без получения разрешения на строительство возведен жилой дом, зарегистрировано право собственности на него.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, требования удовлетворены.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации названные судебные акты отменила, дело направила на новое рассмотрение в суд первой инстанции, указав следующее.

Из договора аренды земельного участка, заключенного сторонами, следует, что арендатору предоставлен земельный участок из земель категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» для размещения индивидуального жилого дома усадебного типа; арендатор обязан не допускать строительства новых объектов до оформления разрешения на строительство.

Исходя из положений **подпункта 2 пункта 1 статьи 40**, **пункта 1 статьи 41**, **статьи 45** и **46** ЗК РФ, **статьи 619** ГК РФ, а также разъяснений, содержащихся в **пункте 3** постановления № 44, возведение жилого дома на земельном участке, предоставленном для целей индивидуального жилищного строительства, не влечет нарушений прав арендодателя и не требует получения разрешения на строительство.

В связи с указанным выводы судов о допущенных арендатором существенных нарушениях условий договора аренды признаны ошибочными.

Кроме того, на момент заключения договора аренды нормы градостроительного законодательства не предусматривали обязанности получения разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства (**часть 17 статьи 51** ГрК РФ), следовательно, касающиеся данного вопроса условия

договора аренды подлежали оценке на предмет их соответствия закону (пункт 1 статьи 422 ГК РФ), что судами сделано не было.

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.

Общество и уполномоченный орган заключили договор аренды земельного участка для строительства деревообрабатывающего предприятия.
В дальнейшем общество передало права и обязанности арендатора по указанному договору компании, которая возвела объект незавершенного строительства со степенью готовности 74% и зарегистрировала право собственности на него.

Впоследствии соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды признано недействительным, как заключенное в нарушение требований статьи 45 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Общество, ссылаясь на недействительность соглашения и прекращение уполномоченным органом действия разрешения на строительство, обратилось в суд с требованием к компании о признании объекта незавершенного строительства самовольной постройкой.

Суд первой инстанции решением, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении требования общества отказал.

Суды установили, что спорный объект создан и учтен в качестве объекта недвижимости на земельном участке, предоставленном для целей строительства в соответствии с договором аренды, на основании разрешения на строительство, выданного администрацией города.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы характеристики спорного строения соответствуют сведениям ЕГРН, на дату проведения обследования сооружение является объектом незавершенного строительства, находится в границах земельного участка, имеет неразрывную связь с ним, является объектом капитального строительства.

В рамках экспертизы также установлено, что объект находится в границах земельного участка, отнесенного к землям населенных пунктов, с видом разрешенного использования «для строительства деревообрабатывающего предприятия». Планируемое (проектное) функциональное назначение объекта соответствует виду разрешенного использования земельного участка и не противоречит правилам землепользования и застройки муниципального образования в части своего размещения в границах территориальной зоны — производственная зона, допускающей размещение объектов, выпускающих изделия, предназначенные для строительной промышленности.

Доказательства, подтверждающие несоответствие объекта требованиям градостроительных и строительных норм и правил, не представлены. 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).

С учетом установленных обстоятельств суды пришли к выводу о недоказанности обществом наличия у спорного объекта предусмотренных пунктом 1 статьи 222 ГК РФ признаков самовольной постройки на дату его создания.

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

Прокурор в интересах Российской Федерации и неопределенного круга лиц обратился в суд с требованиями к территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее — Росимущество), 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.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, требования удовлетворены.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации признала законными и обоснованными судебные постановления нижестоящих судов, указав следующее.

Исходя из положений **пункта 2 статьи 260** ГК РФ, **статей 12**, **42**, **77**, **78** ЗК РФ, **статьи 8** Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», **пункта 3 части 1 статьи 7** и **статьи 8** Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» до перевода земель одной категории в другую категорию в действующем законодательстве отсутствуют основания для изменения вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных для ведения садоводства, дачного строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (**часть 3 статьи 37** ГрК РФ).

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.

Между тем 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.

Земельные участки предоставлялись для осуществления сельскохозяйственной деятельности, и на них распространялся режим земель сельскохозяйственного назначения, не допускающий строительства жилых домов и иных объектов, не связанных с осуществлением сельскохозяйственной деятельности.

Вместе с тем доказательств, подтверждающих наличие основания для перевода земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных

пунктов, а также соблюдение установленной законом процедуры, не представлено.

Таким образом, выводы судов о том, что действия ответчиков по выводу земельного участка из сельскохозяйственного оборота для последующего осуществления строительства объектов недвижимости, их реализации и получения незаконного обогащения совершены вопреки интересам Российской Федерации, в нарушение основных начал земельного законодательства и при наличии признаков злоупотребления правом, являются правильными.

Поскольку объекты капитального строительства на указанных земельных участках возведены в нарушение земельного законодательства, в отсутствие доказательств законности перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов, суды пришли к обоснованному выводу о наличии оснований для признания построек самовольными и подлежащими сносу.

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

Администрация муниципального образования обратилась в суд с требованием к предпринимателю о признании самовольными постройками объектов капитального строительства (трех домов блокированной застройки) и возложении обязанности по их сносу. Предприниматель заявил встречный иск о признании права собственности на спорные объекты недвижимости.

Суд первой инстанции решением, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении требования администрации отказал, признал право собственности предпринимателя на объекты недвижимости, указав, что необходимость получения разрешения на строительство домов блокированной застройки в силу пункта 1.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ отсутствует, а сохранение объектов не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по делу судебные акты, направила дело на новое рассмотрение, указав следующее.

Суды на основании судебных экспертиз установили, что строения являются домами блокированной застройки, земельные участки, на которых они

расположены, согласно сведениям из ЕГРН относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, имеют вид разрешенного использования — для ведения садоводства.

В соответствии с действующими на территории муниципального образования правилами землепользования и застройки земельные участки, на которых расположены строения, находятся в территориальной зоне СХ-2, предназначенной для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения гражданами садоводства, виды разрешенного использования и градостроительные регламенты указанной зоны не допускают размещение домов блокированной застройки.

Для размещения жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок, может быть использован земельный участок с видом разрешенного использования «блокированная жилая застройка» (код вида разрешенного использования земельного участка - **2.3** согласно классификатору разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412).

Из системного толкования **пунктов 39**, **40 статьи 1** ГрК РФ следует, что предусмотренные **пунктом 2 части 2 статьи 49**, **пунктом 1.1 части 17 статьи 51**, **частью 1 статьи 54** ГрК РФ изъятия касаются объектов индивидуального жилищного строительства и упрощенный порядок осуществления строительства или реконструкции, предусмотренный для жилых или садовых домов, в отношении домов блокированной застройки не применяется.

В данном случае застройщик проектную документацию не представлял, уполномоченный орган разрешение на строительство домов блокированной застройки не выдавал.

Таким образом, объекты, возведенные в отсутствие разрешения на строительство на земельных участках, вид разрешенного использования которых не предусматривает блокированную жилую застройку, в силу **пункта 1 статьи 222** ГК РФ относятся к объектам самовольной постройки.

Одновременно суды вопреки разъяснениям, изложенным в **пункте 30** постановления № 44, не установили, возможно ли приведение объектов

в соответствие с установленными в данной территориальной зоне (СХ-2) градостроительным регламентом и видами разрешенного использования земельных участков, принимал ли застройщик меры, направленные на приведение построенных объектов в соответствие с указанными выше нормами и правилами, в частности обращался ли с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

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

Администрация муниципального образования обратилась в суд с требованиями к собственнику земельного участка о сносе (демонтаже) объекта недвижимости, расположенного на его участке, и о приведении участка в первоначальное состояние, указав, что земельный участок, предназначенный для садоводства и индивидуального жилищного строительства (далее — ИЖС), используется с нарушением вида разрешенного использования, а именно для коммерческих целей.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований администрации отказано.

Суд апелляционной инстанции, позицию которого поддержал суд кассационной инстанции, решение суда первой инстанции отменил, требования администрации удовлетворил.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций отменила, дело направила на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, указав следующее.

В силу **подпункта 2 пункта 1 статьи 40** ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Как разъяснено в **пункте 19** постановления № 44, при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки использование земельного участка в целях строительства осуществляется исходя из предусмотренных градостроительным регламентом применительно

к территориальной зоне, в которой расположен участок, видов разрешенного использования (**пункт 3 статьи 85** ЗК РФ, **статья 30**, **часть 1 статьи 36**, **статья 37** ГрК РФ, **пункт 12 части 1 статьи 10** Закона о государственной регистрации недвижимости), за исключением случаев, если на земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется (**часть 4 статьи 36** ГрК РФ).

Использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой (**абзац третий пункта 19** постановления № 44).

Из установленных судом обстоятельств следует, что собственником земельного участка возведен объект капитального строительства, который в соответствии с заключением судебной экспертизы по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям может использоваться как индивидуальный жилой дом, соответствует требованиям, предъявляемым к индивидуальным жилым домам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушает права третьих лиц, а вид разрешенного использования земельного участка допускает размещение на нем данного объекта. При этом экспертом высказано суждение о том, что объект недвижимости может использоваться в качестве объекта коммерческого назначения.

Суды, удовлетворяя иск администрации о сносе данного объекта, исходили из возможного использования объекта в коммерческих целях для временного размещения отдыхающих, что нарушает вид разрешенного использования земельного участка.

Однако судами не учтено, что объект капитального строительства, который может использоваться в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, но фактически используется в иных целях, не соответствующих этому виду, сам по себе самовольной постройкой по смыслу положений **статьи 222** ГК РФ не является.

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

Гражданин обратился в суд к департаменту архитектуры и градостроительства с требованием о признании права собственности на нежилое здание 2013 года

постройки в реконструированном состоянии. В обоснование требований он указал, что его отец приобрел в совхозе в 1990 году и восстановил собственными силами и средствами разрушенное здание конюшни. В 2008 году по обращению отца сельским советом утверждены материалы предварительного согласования места расположения и назначения земельного участка площадью 0,2 га для ведения личного крестьянского хозяйства. В связи со смертью отца указанное решение было отменено и сельским советом истцу, как наследнику, дано согласие на разработку проекта землеустройства по отводу указанного земельного участка, на котором находится спорное строение конюшня. Гражданин осуществил самовольную реконструкцию объекта недвижимости, невозможность легализации которой во внесудебном порядке послужила основанием для обращения в суд с иском о признании права собственности.

Согласно выводам судебной строительно-технической экспертизы нежилое здание конюшня не соответствует предельным параметрам, установленным правилами землепользования и застройки города, в части минимального отступа в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от границы земельного участка — 3 м, а также строительным нормам, предусмотренным в **статье 7** Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями на 2 июля 2013 г.), пункте 5.1 свода правил «СП 106.13330.2012 „Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и помещения. Актуализированная редакция СНиП 2.10.03-84“ (с изменениями № 1, 2), ввиду исчерпания конструктивными элементами исследуемого объекта несущей способности, снижения запаса их прочности и устойчивости.»

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции с учетом заключения судебной строительно-технической экспертизы исходил из того, что установленное аварийное техническое состояние объекта, выражающееся в наличии опасности обрушения его отдельных элементов (несущих стен, кровли), 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.

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.

Арендатор публичного земельного участка в соответствии с разрешительной документацией осуществил строительство здания (торгово-складского комплекса). Впоследствии им было возведено еще три строения.

Уполномоченный орган обратился в суд с требованиями к арендатору о признании трех строений самовольными постройками и об обязании их снести.

Суд первой инстанции требования уполномоченного органа удовлетворил. Суд апелляционной инстанции, позицию которого поддержал суд кассационной инстанции, отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении требований, указав, что спорные объекты возводились на основании типовых проектов в качестве вспомогательных, для их возведения получение разрешения на строительство не требуется.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций и оставила в силе решение суда первой инстанции, обратив внимание на следующее.

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.

Как следует из заключения судебной экспертизы, в результате осмотра объектов установлена функционально-типологическая группа помещений в трех строениях — торговые павильоны; объекты возможно использовать самостоятельно в отсутствие основного здания, так как в их составе имеются необходимые производственно-складские площади и бытовые помещения, что обеспечивает условия, необходимые для деятельности людей и размещения оборудования.

Таким образом, из помещений (павильонов) спорных строений производится торговля строительными материалами, такое же назначение имеет и введенное арендатором в эксплуатацию здание торгового комплекса.

В соответствии с **частью 10 статьи 4** Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Соответственно, не могут быть отнесены к числу объектов вспомогательного использования объекты капитального строительства, имеющие одинаковую функцию с основным (главным) объектом.

Кроме того, земельный участок для цели строительства указанных трех строений как самостоятельных торговых павильонов не предоставлялся; объекты капитального строительства были возведены без получения соответствующей разрешительной документации; объекты не соответствуют строительным нормам и правилам, требованиям пожарной безопасности и создают угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации приняла во внимание характер выявленных нарушений и всю совокупность оснований для признания объектов самовольными постройками, а также вид деятельности, осуществляемый в торговых павильонах и связанный с пребыванием большого количества посетителей, результаты проведенной в суде первой инстанции судебной экспертизы, согласно которым объекты представляют угрозу жизни и здоровью граждан; данные обстоятельства не опровергнуты в установленном порядке.

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.

Собственник помещений в нежилом здании произвел самовольную реконструкцию, объединив принадлежащие ему комнаты и обустроив внутренний второй этаж (антресоль), а также возвел стену, огородив часть внутридомовой территории, для организации входной группы и холла.

Собственник помещений в другой части того же здания (соарендатор земельного участка), полагая, что выполненная реконструкция нарушает его право пользования земельным участком, обратился в суд с иском об освобождении участка путем сноса самовольно возведенного объекта и заявил требование о приведении самовольно реконструированных помещений в состояние, существовавшее до нарушения.

Суд первой инстанции требования удовлетворил частично, обязав ответчика произвести снос стены со стороны внутреннего двора и демонтаж единой светопрозрачной крыши, возведенной над входной группой.

Отказывая в удовлетворении требования о приведении внутренних помещений в первоначальное состояние, суд указал следующее.

Самовольно реконструированные помещения принадлежат ответчику на праве собственности и используются в соответствии с видом разрешенного использования здания и арендуемого земельного участка.

Согласно заключению назначенной судом экспертизы измененные конструктивные элементы помещений угрозы жизни и здоровью третьих лиц не несут, какого-либо воздействия на условия, необходимые для обеспечения сохранности здания в целом, не оказывают. При этом приведение постройки в состояние, существовавшее до проведения работ по реконструкции, принесет ущерб зданию, поскольку указанные работы укрепили состояние несущих конструкций объекта, в связи с чем осуществление демонтажа внутреннего обходного балкона (второго яруса), который представляет собой продолжение междуэтажного перекрытия, может привести к нарушению целостности строительных конструкций здания.

В **абзацах втором** и **третьем пункта 25** постановления № 44 указано, что исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичными и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков. В связи с этим следует иметь в виду, что необходимость сноса самовольной постройки обусловливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой

постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Установив, что единственным признаком самовольной реконструкции является отсутствие разрешительной документации, суд отказал в удовлетворении требования о приведении спорных помещений в первоначальное состояние. Решение суда оставлено без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций.

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 муниципального образования обратилась в суд с иском к собственникам земельного участка о сносе самовольной постройки — жилого дома.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований отказано.

Апелляционным определением, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении требований.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации 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 том числе несовершеннолетние.

Согласно разъяснениям, изложенным в **пункте 11** постановления № 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. В указанном случае спор подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции (**часть 4 статьи 22** ГПК РФ). При этом суд привлекает к участию в деле прокурора для дачи заключения по требованию о выселении (**часть 3 статьи 45** ГПК РФ).

Между тем, как указала Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации, принимая решение о сносе самовольной постройки, суд

апелляционной инстанции вопрос о выселении членов семьи ответчиков не рассматривал и не разрешал, прокурор к участию в деле не привлекался.

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.

Собственник жилого дома обратился в суд с требованием к администрации муниципального образования о признании права собственности на данный объект как на гостиницу.

Решением суда первой инстанции требования удовлетворены.

Апелляционным определением, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано.

Проверяя законность судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации указала следующее.

Согласно имеющимся в материалах дела выпискам из ЕГРН истец является собственником земельного участка, относящегося к категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», а также жилого дома 2017 года постройки, который расположен в границах земельного участка.

Данный объект возведен в соответствии с целевым назначением земельного участка и видом его разрешенного использования при отсутствии доказательств нарушения требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Частью 5 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ предусмотрено, что государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Право собственности на жилой дом зарегистрировано за истцом 11 декабря 2017 г.

Обращаясь с иском о признании права собственности на самовольную постройку как на гостиницу, по сути, собственник просил изменить

функциональное назначение строения на нежилое.

Между тем отношения, связанные с переводом жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые, не регулируются положениями **статьи 222** ГК РФ. Следует учитывать, что для осуществления строительства объектов индивидуального жилищного строительства существует упрощенный порядок введения их в гражданский оборот, тогда как при строительстве объектов капитального строительства нежилого коммерческого назначения предусмотрен порядок, требующий получения разрешительной документации (**статья 51** ГрК РФ), подготовки проектной документации, проведения инженерных изысканий, а в ряде случаев и экспертизы проектной документации (**статья 49** ГрК РФ), при соблюдении требований технических регламентов, градостроительных и строительных норм.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и основанием для легализации объекта и возникновения права собственности по решению суда. Однако 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 **статьей 222** ГК РФ.

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 первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, оценив представленные доказательства, в том числе заключение судебной землеустроительной экспертизы, руководствуясь положениями **статей 222**, **264** ГК РФ, **статей 25**, **60**, **76** ЗК РФ, исходил из того, что гаражный бокс возведен ответчиком на земельном участке, находящемся в собственности общества, 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 общества.

Судами не проанализировано законодательство, регламентирующее как порядок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, предоставленными гаражным потребительским кооперативам, так и процедуру проведения межевания земельных участков при уточнении их границ, постановки на кадастровый учет.

С учетом положений **пункта 1 статьи 39.20** ЗК РФ, **статьи 39** Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» не может быть признан самовольной постройкой гараж, построенный членом кооператива на земельном участке, предоставленном в установленном законом порядке гаражному кооперативу, без проверки законности постановки на кадастровый учет смежного земельного участка общества в части границ, пересекающих объект недвижимости, то есть без разрешения земельного спора относительно границ между смежными землепользователями (в том числе без проверки возражений ответчика о наличии реестровой ошибки при межевании земельного участка общества).

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 сособственников.

Гражданка — собственник 1/2 части доли в праве собственности на жилой дом обратилась в суд с требованием к долевому сособственнику и администрации городского округа о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, указав следующее. Ей и ответчику принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен жилой дом. Между сторонами сложился порядок пользования указанными жилым домом и земельным участком. За счет собственных средств истец произвела

реконструкцию жилого дома, в результате которой увеличилась площадь части дома, которой она пользуется. Ответчиком также за счет собственных средств произведена реконструкция части дома, которой он пользуется. Администрация городского округа отказала в сохранении самовольного строения.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным определением, требования удовлетворены.

Разрешая спор, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 247, 254 и 263 ГК РФ, статьи 40 ЗК РФ, пункта 14 статьи 1 ГрК РФ, разъяснениями Верховного Суда Российской Федерации, изложенными в пунктах 2, 3, 7 и 28 постановления № 44, и, исходя из того, что спорный жилой дом соответствует строительным, санитарным, противопожарным нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью, не нарушает права и интересы третьих лиц, пришел к выводу о наличии оснований для сохранения его в реконструированном состоянии. В связи с тем что в результате реконструкции жилого дома изменилась его площадь, суд перераспределил доли, признав за истцом право собственности на долю в размере 59/100 в праве общей долевой собственности, за ответчиком — в размере 41/100.

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 первой 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.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила постановление суда кассационной инстанции и оставила в силе решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, указав следующее.

Из установленных по делу обстоятельств следует, что судебный акт по делу о сносе самовольной постройки не исполнен по причине активного противодействия собственника недвижимости.

Между тем покупатель ознакомился с технической, судебной документацией на недвижимое имущество до подписания договора и располагал информацией о судебных спорах относительно объекта недвижимости, выразил согласие на приобретение объекта, в отношении которого судом был принят ранее судебный акт о признании надстройки в здании самовольной постройкой и ее сносе, который продавцом намеренно не исполнялся.

При таких обстоятельствах действия покупателя, с учетом наличия вступившего в законную силу, но не исполненного правопредшественником судебного акта, по существу, были направлены на признание права собственности на самовольно возведенный (реконструированный) объект недвижимости в целях преодоления обязательного к исполнению судебного акта, что является злоупотреблением правом (**статья 10** ГК РФ). В связи с этим суды пришли к обоснованному выводу о наличии в действиях собственников здания признаков недобросовестности.

Неисполнение обязанным лицом судебного акта не может изменить статус уже выбывшего из оборота объекта недвижимости, поскольку положения **пункта 2 статьи 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.

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.

Гражданин, которому предоставлен в аренду земельный участок для строительства, заключил с сетевой организацией договор на оказание услуг по согласованию проекта строительства гаражей-стоянок. Впоследствии арендатор обратился в администрацию за получением разрешения на строительство, которое ему было выдано.

Суд признал действия администрации по выдаче разрешения на строительство незаконными в связи с отсутствием согласования проекта на строительство гаражей-стоянок с производственным отделением сетевой организации; возведенные строения признаны самовольными, удовлетворено требование об их сносе.

В связи с этим гражданин обратился в суд с требованиями к администрации и сетевой организации о солидарном взыскании убытков, причиненных сносом строений.

Суд первой инстанции решением, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, требования арендатора удовлетворил.

Суды исходили из того, что выдача разрешения на строительство явилась основанием для начала осуществления строительства гаражей-стоянок, без него арендатором не были бы произведены соответствующие затраты. При этом судом признаны незаконными именно 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: он начал строительство гаражей в охранной зоне в соответствии с выданным разрешением на строительство, что давало основания полагать согласование такого строительства сетевой

организацией. Разрешения на строительство объектов недвижимости признаны незаконными после возведения объектов недвижимости.

Таким образом, гражданину причинен вред вследствие выдачи администрацией незаконного разрешения на строительство и нарушения сетевой организацией договорного обязательства по согласованию с уполномоченным органом проекта на строительство.

На основании **пункта 1 статьи 15**, **пункта 1 статьи 393**, **статьи 1069** ГК РФ суды пришли к выводу о том, что обязательства администрации (из причинения вреда) и сетевой организации (из договора оказания услуг) направлены на защиту одного имущественного интереса кредитора. В целях исключения неосновательного обогащения кредитора к обязательствам администрации и сетевой организации подлежат применению нормы о солидарных обязательствах (**статья 323** ГК РФ).

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.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований отказано.

Судом апелляционной инстанции решение суда отменено, вынесено новое решение об удовлетворении требований: 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.

При этом суд апелляционной инстанции руководствовался положениями **пункта 1 статьи 263** ГК РФ, подпункта 2 **пункта 1 статьи 56**, **пунктов 6** и **25 статьи 105** ЗК РФ, **статьи 26** Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», **статей 28** и **32** Федерального закона от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»

и исходил из того, что действующим законодательством установлена обязанность возмещения убытков, причиненных в случае сноса зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, возведенных, созданных в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов).

Согласно разъяснениям, содержащимся в **пункте 22** постановления № 44, при рассмотрении требований, связанных со сносом самовольной постройки ввиду ее возведения (создания) с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, в числе юридически значимых для правильного разрешения спора обстоятельств суду надлежит установить, знало ли лицо, осуществившее постройку, и могло ли знать о наличии ограничений.

Если лицо не знало и не могло знать о наличии ограничений использования земельного участка, 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.

Между тем судом апелляционной инстанции установлено, что к началу строительства жилого дома, о сносе которого заявлено обществом, сведений о местоположении границ минимальных расстояний до магистрального трубопровода в публичном доступе не имелось. Администрация муниципального района при выдаче ответчику градостроительного плана и разрешения на строительство жилого дома не поставила его в известность о наличии обременения в виде зоны минимально допустимых расстояний газораспределительной станции.

Таким образом, спорный дом самовольной постройкой не является. Однако, учитывая, что газораспределительная станция введена в эксплуатацию, действующее законодательство не предусматривает возможность сохранения объектов капитального строительства, расположенных в зоне минимально допустимых расстояний от газораспределительных станций, и 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 Конституционного Суда Российской Федерации от 3 июля 2019 г. № 26-П, осуществление сноса жилого дома невозможно без одновременной компенсации собственнику (застройщику) 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.

Так как исполнение решения суда о сносе жилого дома после выплаты компенсации за его снос невозможно без решения в судебном порядке вопроса о взыскании такой компенсации в пользу собственника, несмотря на процессуальный статус как гражданина, так и администрации муниципального района в качестве ответчиков, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о наличии основания для взыскания с администрации муниципального района денежной компенсации за снос жилого дома.

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

Прокурор обратился в суд с требованиями к главе администрации муниципального образования о признании бездействия незаконным, возложении обязанности принять в определенный срок меры для сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

В обоснование требований прокурор указал, что в результате проведения прокуратурой проверки установлено использование арендатором земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» не по целевому назначению, на данном участке без разрешительных документов возведен объект капитального строительства (шиномонтаж), право собственности на который в ЕГРН не зарегистрировано. В адрес главы администрации муниципального образования вынесено представление об устранении выявленных нарушений, которое в установленный срок не исполнено.

Суд, удовлетворяя требования прокурора, руководствовался положениями пункта 2 статьи 11 ЗК РФ, пункта 26 части 1 статьи 16 Закона об общих принципах организации местного самоуправления, закрепляющими полномочия

органов местного самоуправления, а также пункта 4 статьи 222 ГК РФ, согласно которому органы местного самоуправления принимают в порядке, установленном законом, решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случае, если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что необходимость наличия этого разрешения установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.

С учетом того что администрация муниципального образования в нарушение приведенных правовых положений меры для решения вопроса о сносе объекта капитального строительства (шиномонтажа) или о приведении его в соответствие с установленными требованиями, в том числе после получения представления прокурора, не приняла, суд пришел к выводу о наличии оснований для признания такого бездействия незаконным.

В другом деле суд, удовлетворяя требования прокурора и возлагая на администрацию городского округа обязанность по освобождению земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, от нежилого капитального строения, а также прогулочного пирса (причала), препятствующих доступу граждан к водному объекту (морю), исходил в том числе из того, что поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также полоса земли вдоль береговой линии таких объектов, предназначены для общего пользования (статья 6 ВК РФ).

К полномочиям органов местного самоуправления отнесено принятие в порядке, установленном законом, решения о сносе самовольной постройки в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования (пункт 4 статьи 222 ГК РФ, пункт 26 части 1 статьи 16 Закона об общих принципах организации местного самоуправления).

Администрация городского округа указанных мер не приняла, что привело к нарушению законных интересов граждан.

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

Гражданин обратился в суд с требованием о признании незаконным постановления администрации муниципального образования о сносе гаража, являющегося капитальным строением, полагая, что у администрации муниципального образования не имелось оснований для применения **пункта 4 статьи 222** ГК РФ, поскольку спорный объект расположен на земельном участке, являющемся общим имуществом собственников помещений многоквартирного жилого дома.

Удовлетворяя заявленное требование, суд исходил из следующего.

В **пункте 4 статьи 222** ГК РФ определены случаи, в которых органы местного самоуправления принимают решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

При этом в названном **пункте** закреплено, что такие решения не могут быть приняты органами местного самоуправления в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, не находящихся в государственной 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 многоквартирного дома, жилого дома.

Согласно материалам дела в 1995 году был сформирован и поставлен на кадастровый учет земельный участок с видом разрешенного использования «под многоэтажную застройку», на данном участке расположен объект недвижимости, являющийся многоквартирным домом.

Спорный гараж пристроен к стене многоквартирного дома и является его частью, возведен на земельном участке, принадлежащем собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Ввиду изложенного администрация муниципального образования не вправе была применять внесудебную процедуру сноса, вопрос о сносе такого объекта подлежал рассмотрению исключительно в судебном порядке.

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.**

Гражданин оспорил постановление администрации муниципального образования о сносе самовольных построек в части находящихся в его пользовании капитальных гаражей.

В обоснование заявленного требования гражданин указал, что спорные гаражи возведены его отцом до вступления в силу ЗК РФ (то есть до 30 октября 2001 г.), после смерти отца указанные объекты капитального строительства перешли по наследству во владение этого гражданина.

Суд признал постановление в оспоренной части незаконным, исходя из того, что орган местного самоуправления не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки в соответствии со статьей 222 ГК РФ в связи с отсутствием правоустанавливающих документов на земельный участок в отношении здания, сооружения или другого строения, созданных на земельном участке до дня вступления в силу ЗК РФ. В данном случае такое решение может быть принято только судом (подпункт 1 пункта 5 статьи 22 Федерального закона от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Судом по данным технических паспортов установлено, что спорные объекты (капитальные гаражи) построены на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, до 30 октября 2001 г., то есть до вступления в силу ЗК РФ.

Следовательно, несмотря на то, что правоустанавливающие документы на земельные участки отсутствовали, администрация муниципального образования не вправе была принимать решение о сносе спорных объектов во внесудебном порядке.

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

Владельцы гаражей — капитальных строений, расположенных в ГСК, оспорили решения уполномоченного органа местного самоуправления о признании данных гаражей самовольными постройками и об их сносе, указав в обоснование, что являются членами ГСК с момента его создания, строили гаражи на свои средства.

Проверяя правомерность отнесения уполномоченным органом гаражей к самовольным постройкам и принятия решения об их сносе и отказывая

в удовлетворении требований, суд с учетом предоставленных указанному органу полномочий руководствовался тем, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки (**пункт 1**, **подпункт 1 пункта 4 статьи 222** ГК РФ).

Судом установлено, что уполномоченным органом в 2018 году в рамках национального **проекта** «Экология» проведены мероприятия, направленные на расчистку русла реки, в частности осуществлена проверка в отношении спорных строений — каменных гаражей, размещенных в охранной зоне реки на земельном участке, право государственной собственности на который не разграничено. В результате проверки выявлено, что указанные строения на кадастровом учете не состоят, в ЕГРН не зарегистрированы, возведены (созданы) на земельном участке, на который правоустанавливающие документы отсутствуют, по информации, полученной из архивов области, муниципального образования и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в период с 1975 по 2019 год данный участок под строительство гаражей ни их владельцам, ни ГСК не предоставлялся, разрешительного документа на строительство гаражей не имеется. Доказательств, свидетельствующих о дате возведения спорных гаражей, суду не представлено. По информации, поступившей по запросу суда из налогового органа, в Едином государственном реестре юридических лиц отсутствуют сведения о ГСК как юридическом лице, а также о его уставе.

При таких данных уполномоченный орган местного самоуправления правомерно квалифицировал каменные гаражи в качестве самовольных построек и принял решение об их сносе.

II. Вопросы применения норм процессуального законодательства

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.

Гражданин обратился в суд с иском к администрации сельского поселения о признании права собственности на объект незавершенного строительства, ссылаясь на то, что на земельном участке, находящемся в публичной собственности, им начато строительство жилого дома без оформления прав на земельный участок. Ввиду юридической неграмотности он не знал, что до начала строительства было необходимо заключить договор аренды с органом местного самоуправления. Сформировать земельный участок на момент заявления требований в суд не представлялось возможным, поскольку право на возведенный гражданином объект незавершенного строительства документально не подтверждено.

Решением суда первой инстанции удовлетворены требования гражданина к администрации сельского поселения о признании права собственности на объект незавершенного строительства.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции в связи с принятием судом решения о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

Разрешение при подготовке дела к судебному разбирательству вопроса о вступлении в дело соистцов, соответчиков и третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора (**пункт 4 части 1 статьи 150** ГПК РФ), 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.

Земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, не сформирован, не поставлен на кадастровый учет.

Согласно **пункту 2 статьи 3.3** Федерального закона № 137-ФЗ предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления

муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных этим пунктом.

Между тем при разрешении спора судом первой инстанции администрация муниципального района и министерство земельных и имущественных отношений субъекта Российской Федерации к участию в деле не привлечены.

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.

По результатам выездной проверки отделом надзора за строительством администрации муниципального образования составлен акт, в котором зафиксировано нахождение на земельных участках категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения» конструкции фундамента и подземной части объекта капитального строительства, выполненных без разрешения на строительство.

По результатам повторной проверки зафиксировано, что на спорных земельных участках, принадлежащих обществу на праве собственности, расположен неогороженный объект незавершенного строительства — кирпичный фундамент с арматурной оснасткой, которая может представлять угрозу жизни и здоровью граждан.

Администрация города обратилась в суд с иском о сносе самовольной постройки.

Отказывая в удовлетворении иска, суды трех инстанций указали, что проверить строение на соответствие нормативным требованиям не представляется возможным, так как строительство объекта не завершено; доказательства наличия данных нарушений уже на существующей стадии возведения истец в материалы дела не представил, ходатайство о назначении по делу соответствующей судебной экспертизы не заявил.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации судебные акты отменила, дело направила на новое рассмотрение в суд первой инстанции,

указав следующее.

Предметом данного спора является требование публичного органа о сносе самовольно возведенного неустановленным лицом без разрешения на строительство объекта незавершенного строительства к собственнику земельных участков, на которых данное строение расположено.

В данном случае основанием для признания постройки самовольной служит публично-правовое формальное нарушение в виде отсутствия требуемого разрешения на строительство (**пункт 1 статьи 222** ГК РФ).

В силу **статьи 65** АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

При рассмотрении спора по данному делу суды возложили бремя доказывания только на истца, не истребовав у ответчика разрешительную документацию, подтверждение желания сохранить постройку, доказательства отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан.

В свою очередь администрация города представила акты обследования с фотоматериалами, указывающими на явное наличие угрозы жизни и здоровью граждан, поскольку спорный объект находится в непосредственной близости от жилых домов, детской площадки, земельный участок фактически является придомовой территорией.

В силу **части 2 статьи 48**, **части 1 статьи 51**, **статьи 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.

Возведение постройки без получения разрешения на строительство и, следовательно, без осуществления уполномоченными органами государственного строительного надзора за ходом строительства в случаях, когда такой надзор является необходимым, создает опровержимую презумпцию потенциальной опасности возведенной постройки.

Судами не установлено, принимал ли ответчик меры для получения разрешения на строительство, был ли отказ в получении такого разрешения, не дана оценка представленным истцом доказательствам об угрозе жизни и здоровью.

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

Арендатор земельного участка, предоставленного в целях строительства склада, получив после завершения строительства отказ уполномоченного органа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта, обратился в суд с иском к администрации о признании права собственности на здание склада, ссылаясь на невозможность зарегистрировать право собственности на объект в связи с отсутствием разрешительной документации.

В обоснование того, что спорный объект соответствует установленным требованиям и сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, 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 возражал против проведения судебной экспертизы.

Суд первой инстанции, позицию которого поддержал суд апелляционной инстанции, отказал в удовлетворении ходатайства администрации, признал представленный арендатором отчет достаточным доказательством для того, чтобы сделать выводы о соответствии постройки строительным, противопожарным нормам и правилам, об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан и возможности признания за ним права собственности на этот объект.

Суд кассационной инстанции указанные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение, указав следующее.

Разрешение вопросов о соответствии самовольной постройки установленным требованиям, о безопасности постройки связано с необходимостью применения специальных знаний, в том числе технических знаний и знаний в области строительства. Таким образом, 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, правомочным проводить те или иные виды экспертиз.

Статьей 41 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что Правительство Российской Федерации может устанавливать перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2021 г. № 3214-р «О Перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями» (в редакции от 31 октября 2023 г.) по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, судебная строительно-техническая экспертиза может проводиться исключительно государственными судебно-экспертными организациями.

С учетом наличия заявления администрации о проведении судебной экспертизы, мотивированное отсутствием в отчете негосударственного экспертного учреждения результатов исследований, необходимых для того, чтобы сделать вывод о безопасности спорного строения, не может быть признан обоснованным вывод судов о том, что представленный отчет является достаточным и достоверным доказательством соответствия постройки строительным, градостроительным нормам и правилам, отсутствия при ее возведении угрозы жизни и здоровью граждан. Для правильного разрешения спора суду надлежало назначить судебную строительно-техническую экспертизу, поручив ее проведение государственной судебно-экспертной организации.

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.

Лицо обратилось в суд к собственнику смежного земельного участка с требованиями о сносе деревянного жилого дома как самовольной постройки, возведенной с нарушениями обязательных требований и норм пожарной безопасности.

Разрешая спор, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьей 222 ГК РФ, статьей 55.32 ГрК РФ, оценив представленные в материалы дела доказательства, в том числе заключение судебной строительно-технической экспертизы, установив нарушение со стороны ответчика градостроительных норм и правил, правил противопожарной защиты в связи с возведением построек вдоль смежной границы земельного участка с несоблюдением при строительстве объектов недвижимости отступов от границ смежного земельного участка заявителя, противопожарных разрывов между объектами недвижимости, не усмотрел оснований для удовлетворения требований, сославшись на то, что данные нарушения являются устранимыми, а требования о сносе — несоразмерными выявленному нарушению, притом что снос строений является крайней мерой защиты права.

Суд кассационной инстанции не согласился с выводами судов об отказе в иске при наличии установленных в заключении судебной строительно-технической экспертизы иных способов устранения допущенных ответчиком нарушений при строительстве строений, в частности путем возведения противопожарной стены.

Суд кассационной инстанции учел, что при рассмотрении дела установлено нарушение прав соседа при возведении ответчиком спорного строения, в соответствии с экспертным заключением допущенное нарушение противопожарных норм и правил влечет угрозу жизни и здоровью граждан, соответственно, нарушенные права заявителя подлежали защите и восстановлению.

С учетом разъяснений, изложенных в пунктах 30, 31 постановления № 44, установленных судами по делу обстоятельств, касающихся возведения ответчиком жилого дома с нарушением отступа от границ земельного участка соседа и противопожарного разрыва между зданиями, возможности устранения выявленных нарушений без сноса жилого дома, несоразмерности заявленного требования выявленному нарушению судам следовало установить возможность устранения выявленных нарушений, в частности противопожарного разрыва, иным способом, помимо заявленного требования, и при наличии такового применить его наряду со способом, предполагающим снос (частичный снос) самовольного строения.

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, имеющий категорию «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования — размещение многоквартирных жилых домов этажностью от десяти этажей.

В отсутствие разрешения на строительство общество приступило к возведению четырнадцатиэтажного панельного жилого дома.

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

Ссылаясь на наличие оснований для признания в порядке пункта 3 статьи 222 ГК РФ права собственности на объект незавершенного строительства, общество обратилось в суд с иском.

Суд первой инстанции решением, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении требования общества отказал.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по делу судебные акты, направила дело на новое рассмотрение, указав следующее.

В данном деле спор о признании права собственности мотивирован невозможностью легализовать спорный объект, являющийся блок-секцией многоквартирного жилого дома, расположенной на земельном участке, принадлежащем обществу на праве собственности, относящемся к категории земель и имеющем вид разрешенного использования, допускающим строительство данного объекта.

Факт строительства спорного объекта и отсутствие разрешения на его строительство общество не оспаривает и признает, однако указывает на неоднократные обращения в департамент градостроительства с соответствующими заявлениями, на которые получены отказы по разным основаниям, а также на вступившие в законную силу судебные акты по другому

делу, в рамках которого в сносе спорного объекта незавершенного строительства отказано.

При рассмотрении указанного 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, а сам снос четырнадцатиэтажного монолитного жилого дома без причинения ущерба расположенным рядом объектам, в том числе жилым домам, инженерным коммуникациям, не представляется возможным.

Однако при рассмотрении настоящего дела суды не учли обстоятельства, установленные судами ранее в другом деле. Доказательства того, что общество обращалось за выдачей разрешения на строительство лишь для вида, действуя в обход закона, не представлено.

Суды также не учли, что отказ в признании права собственности на самовольную постройку при наличии вступившего в законную силу судебного акта об отказе в ее сносе, создает дисбаланс между публичными и частными интересами, приводит к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и впоследствии может создавать угрозу жизни и здоровью как для граждан, проживающих на данной территории, так и для неопределенного круга лиц.

III. Иные вопросы

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 о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями действующего законодательства Российской Федерации, перераспределения земельного участка в части установления площади вновь образуемого земельного участка в размере 300 кв. м.

Определением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным определением, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Суды, сославшись на положения статей 13, 203 ГПК РФ, исходили из того, что 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.

Отклоняя доводы, изложенные в кассационной жалобе заявителя, суд кассационной инстанции указал, что 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.

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

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, удовлетворены требования органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки, расположенной на территории общего пользования, определенной красными линиями в документации по планировке территории; на ответчика возложена обязанность в течение трех месяцев с даты вступления в силу решения суда за свой счет снести указанную самовольную постройку и привести территорию общего пользования в состояние, пригодное для дальнейшего использования.

В кассационной жалобе, не оспаривая того, что возведенная постройка является самовольной и ее часть находится в границах территории общего пользования, обозначенных красными линиями дорог, ответчик указал, что обязанность по сносу возведенного объекта самовольного строительства должна быть возложена на администрацию муниципального образования, поскольку ответственность за содержание автомобильных дорог местного значения несет орган местного самоуправления, который, кроме того, на основании решения суда по ранее рассмотренному делу обязан привести

проезд к жилому дому ответчика в соответствие с установленными нормативными требованиями и стандартами.

Отклоняя довод, приведенный в кассационной жалобе, суд кассационной инстанции указал, что в силу положений **пункта 2 статьи 222** ГК РФ, **пункта 2 статьи 62**, **пункта 2 статьи 76** ЗК РФ, **части 1 статьи 55.32** ГрК РФ приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков осуществляются лицами, виновными в земельных правонарушениях, или за их счет, осуществление таких действий собственником земельного участка допускается только в случае, когда лица, осуществившие возведение объектов самовольного строительства, не установлены и сведения о таких лицах отсутствуют; по данному делу лицо, создавшее спорный объект самовольного строительства, установлено, и им является ответчик.

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.**

Решением суда первой инстанции на лицо возложена обязанность снести самовольное строение, расположенное на принадлежащем ему земельном участке. Уполномоченный орган местного самоуправления обратился в суд с иском к этому лицу о взыскании убытков, связанных со сносом указанного объекта самовольного строительства, в размере 815 198 руб.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены на основании следующего.

Судом установлено, что вступившим в законную силу решением суда на ответчика возложена обязанность по сносу самовольной постройки в течение трех месяцев с момента вступления решения в законную силу, а в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок суд предоставляет право уполномоченному органу местного самоуправления снести за счет ответчика самовольную постройку. Должником решение суда не исполнено, в связи с чем уполномоченный орган местного самоуправления выполнил работы по сносу самовольной постройки самостоятельно. Стоимость выполненных работ составила 815 198 руб. Государственный контракт и документация, относящаяся к его исполнению, являются публичной

информацией и размещены в открытом доступе в единой информационной системе в сфере закупок на официальном сайте **www.zakupki.gov.ru**.

На основании изложенного суд с учетом положений **статьи 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.