

Санкт-Петербургский государственный университет

Кафедра гражданского процесса

Бремя доказывания в делах о сносе самовольной постройки

Выпускная квалификационная работа
студентки 2 курса магистратуры
очной формы обучения
Игнатенко Юлии Александровны

Научный руководитель:
Старший преподаватель
Петрова Юлия Юрьевна

Санкт-Петербург

2016 год

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общие положения о самовольной постройке.....	7
1.1 Понятие самовольной постройки дореволюционного и советского периодов.....	7
1.2 Современное понятие самовольной постройки.....	9
1.2.1 Современное понятие самовольной постройки до 01 сентября 2015 года.....	11
1.2.2 Современное понятие самовольной постройки после 01 сентября 2015 года.....	17
Глава 2 Признание права собственности на самовольную постройку.....	22
2.1 Общие положения о признании права собственности на самовольную постройку.....	22
2.2 Процессуальные особенности признания права собственности на самовольную постройку.....	25
Глава 3 Снос самовольной постройки.....	33
3.1 Общие положения о сносе самовольной постройки.....	33
3.2 Применение сроков исковой давности к искам о сносе самовольной постройки.....	42
3.3 Исполнение решения суда о сносе самовольной постройки.....	54
3.4 Административный порядок сноса самовольной постройки.....	59
Заключение.....	63
Список использованной литературы.....	67

Введение

Самовольная постройка представляет собой институт гражданского права, который опосредует возникновение права собственности на возведенный объект строительства. При этом сама самовольная постройка не относится к объектам гражданских прав.

В последнее время на территории различных субъектов Российской Федерации граждане и юридические лица стали возводить самовольные строения для собственных нужд. Но с правовой точки зрения распоряжение такими объектами возможно только после установления права собственности на него, что часто становится невозможным в силу существования признаков, характеризующих строение как самовольно возведенное.

В случае признания судом объекта самовольной постройкой застройщик обязан за свой счет осуществить снос такого объекта.

Вместе с тем, чтобы защитить интересы лиц, осуществивших строительство самовольных построек, в современном гражданском законодательстве предусмотрена возможность легализации права собственности на самовольную постройку. Данный вопрос приобрел особую актуальность, когда необходимость легализации самовольной постройки возникла не только у частных лиц, но и у государства, что в свою очередь увеличило количество рассматриваемых дел в судах о сносе и о признании права собственности на самовольную постройку.

Стоит учитывать, что сам процесс признания права собственности является сложным и требует профессионального подхода компетентных органов, судебных инстанций и самого собственника.

Основной причиной увеличения количества споров о признании права собственности на самовольные постройки является тот факт, что собственники недвижимого имущества осознали необходимость обязательного оформления своих прав на такие объекты с целью исключить возможность сноса самовольной постройки.

Еще одной причиной увеличения числа рассматриваемых дел в судах можно назвать сложность механизмов отвода, согласования земельного участка,

проекта строительства, получения разрешений в компетентных органах, которые сопровождают весь процесс строительства объекта.

Актуальность исследования заключается в том, что после возведения неразрешенной постройки вокруг такого объекта недвижимости возникает сложная правовая ситуация, которая не однозначно разрешается на практике. Кроме того на практике огромное количество споров относительно самовольной постройки, как по вопросу ее сноса, так и признания права собственности на нее.

Также актуальность данного исследования подтверждается проводимыми изменениями гражданского законодательства в области самовольного строительства.

В настоящей работе рассматриваются множество факторов, положенных в основу выносимого судебного решения по требованиям о признании права собственности на объект самовольного строительства или по требованиям о сносе самовольной постройки.

Судам необходимо учитывать как интересы собственника или иного правообладателя земельного участка, на котором возведен объект самовольного строительства, интересы лица, осуществившего постройку спорного объекта, так и публичные интересы, которые могут быть нарушены сохранением самовольной постройки.

Стоит отметить, что сам институт самовольной постройки интересен и неоднозначен, вызывает много вопросов у практикующих юристов, а также в научной сфере.

Суды при рассмотрении споров о сносе самовольной постройки и определении дальнейшей правовой судьбы такого объекта должны установить применимо ли в данном случае общее правило о течении срока исковой давности, для чего необходимо установить создает ли угрозу жизни или здоровью граждан сохранение такого объекта.

Помимо этого, суд оценивает необходимость назначения судебной экспертизы для установления наличия или отсутствия угрозы жизни и здоровью третьих лиц.

Помимо этого, в работе выявляются и анализируются отдельно взятые обстоятельства, которые были предметом рассмотрения судов Российской Федерации с целью полного исследования позиций судов относительно распределении бремени доказывания в делах о сносе самовольной постройки.

В основу анализа правоприменительной практики будут положены решения высших судов.

Так, в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 марта 2013 года №13021/12 по делу №А28-5093/2011 суд указал, что отсутствие разрешения на строительство согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации хотя и является одним из признаков самовольной постройки и основанием для ее сноса, само по себе не означает, что она безусловно создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 18 июня 2013 года №17630/12 также указывал, что правила о применении срока исковой давности не применяются по требованиям о сносе самовольной постройки, сохранение которой создает угрозу жизни и здоровью граждан. При этом не получение разрешения на строительство спорного объекта само по себе не означает, что спорный объект создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В обоих Постановлениях Суд указывает на принцип распределения бремени доказывания в делах о сносе самовольной постройки.

В соответствии с текстом Постановлений отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан как возможность сохранения самовольной постройки в связи с применением исковой давности по иску о ее сносе подлежит установлению при рассмотрении дела только по заявлению ответчика, на котором лежит обязанность доказывания этого обстоятельства.

Исследованию подлежит также существование презумпций, относящихся к доказыванию отдельных обстоятельств в делах о сносе самовольной постройки:

1. презумпция о том, что самовольная постройка, возведенная без соответствующего разрешения, нарушает градостроительные и строительные нормы и правила;

2. презумпция о том, что самовольная постройка, возведенная без соответствующего разрешения, создает угрозу жизни и здоровью третьих лиц.

Изучение презумпций поможет понять принцип распределения бремени доказывания в делах о сносе самовольной постройки.

В данной работе также рассматривается и исследуется понятие самовольной постройки, ее признаки, общие положения признания права собственности на самовольную постройку и ее сноса, природа иска о сносе самовольной постройки, в том числе возможность признания его негативным, виндикационным или отдельным иском о сносе самовольной постройки, а также принципы распределения бремени доказывания в спорах о сносе самовольной постройки.

В целом само явление самовольной постройки интересно и неоднозначно, вызывает множество споров как в теории, так и на практике.

Глава 1 Общие положения о самовольной застройке

1.1 Понятие самовольной застройки дореволюционного и советского периодов

Первые положения о самовольном строительстве были закреплены в дореволюционном законодательстве. В статье 386 части 1 тома X Свода законов Российской Империи (далее – «Свод законов») закреплено, что в случаях принадлежности земли и строительного материала разным лицам право собственности на строительный материал возникает у собственника земельного участка.

До революции самовольная застройка рассматривалась как принадлежность к главной вещи - земельному участку, при этом ценность земли и строительных материалов никакого значения не имела. Следовательно, единственной обязанностью собственника было возмещение стоимости строительных материалов лицу, осуществившему самовольное строительство.

В случае отказа собственника земельного участка от возмещения стоимости строительных материалов застройщику, последний был вправе отделить от земли материалы. При невозможности отделения материалов без ущерба для земельного участка такая ситуация разрешалась в зависимости от добросовестности застройщика. Статья 611 Свода законов предусматривала, что в случае недобросовестности застройщика право собственности на самовольное строение закреплялось за собственником земельного участка безо всякого вознаграждения для застройщика.

В законодательстве советского периода попытка правового регулирования самовольного строительства связана с принятием Постановления Совета Народных комиссаров РСФСР от 22 мая 1940 года №390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» (далее – «Постановление №390»). В соответствии с пунктом 2 вышеуказанного Постановления установлен запрет государственным учреждениям и предприятиям, кооперативным и общественным организациям, а также отдельным гражданам приступать к строительству до получения

письменного разрешения от исполнительного комитета городского и поселкового Совета депутатов трудящихся.

Пункт 6 Постановления №390 установил, что застройщики, которые приступили к строительству после издания Постановления, обязаны немедленно после получения соответствующего письменного требования уполномоченных органов прекратить строительство и в течение одного месяца своими силами и за свой счет снести все строения и привести в порядок земельный участок.

Если такие действия не выполнены застройщиком - исполнительный комитет дает распоряжение отделу коммунального хозяйства о сносе самовольно возведенного строения или части строения. При этом органы Рабоче-крестьянской милиции обязаны оказывать необходимое содействие по приведению в исполнение распоряжения исполнительного комитета о сносе строения.

В процессе сноса объекта самовольного строительства, исполнительный комитет обращается в судебные органы за возбуждением уголовного дела о привлечении лиц, виновных в производстве строительства без надлежащего разрешения, в соответствии со статьей 5 Постановления №390.¹

В соответствии со статьей 109 Гражданского кодекса Российской Советской Федеративной Социалистической Республики 1964 года (далее – «ГК РСФСР 1964 года») самовольной постройкой признавался жилой дом (дача) или его части, которое возведено без установленного разрешения, утвержденного проекта, либо с существенным отступлением от проекта или с грубым нарушением основных строительных норм и правил.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Суда РСФСР от 19 марта 1975 года №2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома» разрешение на строительство предполагало наличие соответствующего

¹Пункт 7 Постановления СНК РСФСР от 22 мая 1940 года №390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках».

решения об отводе земельного участка, его плана по определению границ в натуре и иных правоустанавливающих документов на землю.

Легализацией самовольной постройки и созданием условий для признания права собственности застройщика на возведенное строение занимался только Исполнительный комитет местного Совета народных депутатов, который по такому вопросу выносил специальное решение.²

Судебная практика на период действия ГК РСФСР 1964 года исходила из того, что если исполнительный комитет соответствующего Совета народных депутатов в установленном порядке давал разрешение на отчуждение возведенного объекта с нарушением существующих правил, то такая постройка самовольной не считалась и безвозмездному изъятию у владельца не подлежала.³

1.2 Современное понятие самовольной постройки

Правомочия собственника земельного участка по владению, пользованию и распоряжению земельным участком включают в себя право возводить на принадлежащем ему земельном участке здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос.

Такие объекты возводятся в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, что включает в себя использование с учетом его целевого назначения, установленных ограничений и обременений, которые определены зонированием земель, градостроительной и землеустроительной документацией (часть 2 статьи 35 Конституции РФ, статья 263 ГК РФ).

Собственник или арендатор приобретает право собственности на недвижимое имущество, которое построено на его земельном участке, если иное не предусмотрено договором или законом.

Согласно статье 219 ГК РФ с момента государственной регистрации в территориальном отделении Управления Федеральной службы государственной

²Беляева О.А. Правовые последствия самовольного строительства // Право и экономика. 2007. №7. С. 24.

³Козлов Е.В. Самовольная постройка: фрагменты истории // Гражданское право. 2008. №2. С. 5.

регистрации, кадастра и картографии за собственником признается право собственности на недвижимое имущество.

В доктрине имеется точка зрения, согласно которой до момента государственной регистрации у собственника возникает право собственности на строительные материалы, которые использовались при строительстве объекта, а также на сам объект незавершенного строительства, но не на завершенный объект недвижимого имущества.

Лицо, осуществившее самовольное строительство, не приобретает право собственности на постройку, оно является только собственником строительных материалов.⁴ Следовательно, самовольная постройка не является предметом гражданских прав, что исключает возможность участия самовольной постройки в гражданско-правовых сделках в качестве предмета договора, в противном случае, заключенная сделка в отношении объекта самовольного строительства может быть признана оспоримой, как противоречащая требованиям закона (статья 168, пункт 2 статьи 222 ГК РФ).

Однако, учитывая практику, следует отметить, что самовольное строение может выступать в качестве предмета гражданско-правовой сделки не в качестве строения, а в качестве «совокупности строительных материалов». В таком случае, предметом выступает именно совокупность материалов, которые использовались для строительства самовольной постройки, а не самовольная постройка как единый объект.

А. В. Лопатников и А. А. Родригес в своих статьях отмечают, что к объектам незавершенного строительства относятся:

- строящиеся объекты;
- объекты, в отношении которых строительство приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено;

⁴Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный). 2-е изд./ Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юрид. фирма «Контракт»; Инфра-М, 2002. С.528 (автор комментария - М.Г. Масевич).

- и иные объекты, находящиеся в эксплуатации, по которым соответствующие документы еще не оформлены в установленном порядке.⁵

Однако, стоит отметить, что такой подход нельзя назвать неправильным. Учитывая вышеуказанные признаки можно сделать вывод, что во всех случаях у объекта отсутствует разрешение на ввод в эксплуатацию.

В свою очередь Щербинин А. Г. определяет объект незавершенного строительства как "объект, на строительство которого получены все необходимые согласования, но который не сдан в эксплуатацию государственной комиссии по причине отсутствия финансирования <...> при наличии действующего договора строительного подряда и истечении нормативных сроков строительства".⁶ Подход Щербинина А.Г. основывается на признаке отсутствия финансирования, однако такой признак не позволит определить относится ли данный объект к категории недвижимого имущества.

1.2.1 Современное понятие самовольной постройки до 01 сентября 2015 года

Определение самовольной постройки в соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ в редакции до 01 сентября 2015 года гласит, что самовольной постройкой является жилой дом, строение, сооружение или иное недвижимое имущество, которое создано не земельном участке, не отведенном для этих целей в [порядке](#), установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения не это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил.

При буквальном толковании прежнего определения можно выделить три самостоятельных признака, наличие хотя бы одного из которых может служить достаточным для признания постройки самовольной.

⁵Лапотников А. В., Родригес А. А. Наследование объектов незавершенного строительства. Юрист, 1998. № 10. С. 35.

⁶Щербинин, А. Г. Долевое участие в строительстве. Тюмень, 2002. Кн. 1. С. 78.

1. Объект недвижимого имущества, созданный собственником земельного участка, не отведенного для строительства объектов капитального строительства, может быть признан как объект самовольного строительства.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории земель по целевому назначению и разрешенному использованию в соответствии с зонированием территории и требованиями действующего законодательства.

Зонирование территорий для строительства регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, который определяет понятие конкретных видов и состав территориальных зон, а также виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На практике встречаются ситуации, когда по определенным основаниям решение местных органов о предоставлении земельных участков под строительство признается незаконным, а к тому моменту в отношении такого земельного участка может быть совершен ряд сделок, возведены строения и т.д. Одновременно с оспариванием решения местных органов о предоставлении земельного участка предъявляется требование и о сносе самовольного возведенных построек на нем.⁷

Стоит отметить, что при буквальном толковании норм статьи 222 Гражданского кодекса РФ речь идет именно о том, что земельным участком, на котором возведен объект самовольного строительства, не отведен для этих целей в установленном законом порядке. В данном случае речь не идет о нарушении местными органами порядка выделения земельного участка. Недействительность сделки по предоставлению земельного участка, состоявшая в нарушении прав собственника, не может быть отождествлена в качестве отсутствия отвода земельного участка под строительство и, следовательно, не может квалифицироваться как самовольная постройка.⁸

⁷Определение Верховного суда РФ от 22 августа 2006 года по делу №4-Г06-33.

⁸Скловский К.И. Режим строения, возведенного на спорном земельном участке// Хозяйство и право. 2007. №1. С.64.

Для выяснения соблюдения установленного порядка предоставления земельного участка под строительство необходимо определить целевое назначение земельного участка.

Если земельный участок предоставлялся в аренду для возведения временных строений, то в случае возведения на нем объектов капитального строительства, основания признания права собственности на данные объекты отсутствуют. Так, например, на арендованном земельном участке, предоставленном для установки и эксплуатации временного строения, был возведен объект капитального строительства, гражданин обратился в местное учреждение юстиции для регистрации права собственности на него, в чем ему было отказано. Данный отказ он обжаловал в суд, где было вынесено решение о том, что объект считается самовольной постройкой, право собственности на который не может быть зарегистрировано без решения суда о признании права собственности на него.⁹ Такая же позиция находит свое отражение в случае строительства зала игровых автоматов на земельном участке, предоставленном под индивидуальное жилищное строительство.¹⁰

2. Самовольной постройкой признается объект, созданный без получения на это необходимых разрешений.

Строительство по своему существу носит разрешительный порядок (в частности, оформление отвода земельного участка, разрешений).

Разрешением на строительство, которое выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, выступает административный акт, предоставляющий право осуществить застройку земельного участка, находящегося в собственности, пользовании или аренде.

Вышеуказанный акт всегда носит персональный характер, а также содержит необходимые реквизиты площади земельного участка, подлежащей застройке, вида и характеристики будущего объекта недвижимого имущества.

Получение разрешения на строительство является предшествующим этапом начала строительства объекта.

⁹Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17 июля 2006 года №А82-3350/2005-45.

¹⁰Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 20 сентября 2006 года №Ф08-4484/2006.

Такая позиция подтверждается судебной практикой. Так, Верховный Суд Российской Федерации (далее – «ВС РФ») в своем Определении от 14 октября 2015 года № 412-ПЭЖ15 указал, что исполнение обязанности по получению разрешения на строительство необходимо осуществить перед началом строительства.

Верховный Суд Российской Федерации в Определении от 16 июня 2015 года по делу № 309-КГ15-209 указал, что застройщик вправе приступить к строительству объекта капитального строительства (в случаях, когда необходимо получение разрешения) только после получения разрешения на строительство такого объекта, осуществления всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства.

Арбитражный суд Республики Башкортостан в Решении от 23 июля 2014 года по делу № а07-7616/2014 указал, что Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается при наличии разрешения на строительство, а последнее подлежит выдаче до начала строительства.

В разъяснениях, содержащихся в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда №22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – «Постановление №10/22») отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

В тоже время суду следует установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности, меры к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию¹¹.

¹¹ Демкина А.В. Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве// Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. №8. С. 13.

Таким образом, суд учитывает добросовестное поведение лица, осуществившее самовольное строительство, и в случае, если лицо действовало добросовестно, например, предпринимало попытки получить разрешение на строительство, но ему неправомерно отказали, то суд признает право собственности на самовольную постройку, но только в случае отсутствия иных оснований для признания объекта самовольной постройкой.

Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 марта 2014 года, содержит позицию, согласно которой на стадии принятия к производству иска о признании права собственности на самовольную постройку в порядке статьи 222 ГК РФ судье необходимо проверять наличие документов, свидетельствующих о принятии лицом, создавшим самовольную постройку, мер к получению разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию.¹²

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке представляет собой исключительный способ защиты права собственности, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд за признанием права собственности на самовольную постройку, по независящим от него причинам не получило правоустанавливающие документы на объект в порядке, установленном законодательством.

В силу того, что самовольная постройка представляет собой правонарушение, законодательством предусмотрена административная ответственность лица, осуществившего самовольное строительство, которая выражается в обязанности устранить допущенное нарушение и осуществить за свой счет снос (полную разборку) самовольной постройки или привести объект в первоначальное состояние.¹³

3. Объект может быть признан самовольной постройкой в случае существенного нарушения градостроительных и строительных норм и правил.

¹² Там же. С. 13-14

¹³ Статья 9.5 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации «Нарушение установленного порядка строительства объектов, приемки, ввода в эксплуатацию».

Такой признак самовольной постройки является оценочным и менее очевидным, для установления которого требуется проведение специальной экспертизы.¹⁴

Существенность нарушений может быть установлена только судом на основании совокупности материалов дела применительно к каждому конкретному случаю.

К существенным нарушениям строительных норм и правил можно отнести, например, те, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни и здоровью человека и при этом являться неустраняемыми, а также другие подобные нарушения. Например, Бюллетень судебной практики Омского областного суда (2008, №4 (37)), содержит информацию о том, что существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, которое, кроме того, ведет к снижению прочности, устойчивости или надежности постройки, может быть нарушение, выразившееся в несоблюдении планировки застройки населенного пункта, осуществление надстроек, ухудшающих внешний вид здания, и т.п.

К существенным нарушениям строительных норм и правил относятся также такие неустраняемые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, уничтожение или повреждение имущества третьих лиц.¹⁵

Для того чтобы возведенный объект самовольного строительства не был признан самовольной постройкой, необходимо соблюдение в совокупности следующих условий.

Во-первых, необходимо быть титульным собственником земельного участка или получить разрешение на застройку от собственника земельного участка.

Во-вторых, необходимо оформить целевой отвод земельного участка.

¹⁴Маленков Н.А. Самовольная постройка: вопросы правового режима и прав на земельный участок // Право и экономика. 2009. №10. С. 20.

¹⁵Щербанов Н.Б. Институт самовольной постройки сквозь призму правоприменения (отдельные вопросы)// Вестник гражданского права. 2007. №2. С. 134.

В-третьих, получить предусмотренные действующим законодательством разрешения и осуществить строительные работы, соответствующие строительным и градостроительным нормам и правилам.

В-четвертых, ввести завершенный объект капитального строительства в эксплуатацию и зарегистрировать право собственности в установленном законом порядке в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Соответственно, для признания со стороны государства права собственности на объект недвижимого имущества необходим сложный юридический состав, структура которого обладает признаком неизменности.¹⁶

1.2.2 Современное понятие самовольной постройки после 01 сентября 2015 года

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых [разрешений](#) или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Данное определение было введено Федеральным законом от 13 июля 2015 года №258-ФЗ "О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", которыми исключалось указание на то, что самовольная постройка только иное недвижимое имущество

Как отмечает в своей статье Снегирев А.Г., в силу отсутствия в легальном определении указания на то, что самовольной постройкой может быть только недвижимое имущество, «возникает риск признания самовольно возведенными

¹⁶Ханатаев Г. Правовое положение застройщика // Хозяйство и право. 2005. №3. С.7.

и строений, не являющихся недвижимостью».¹⁷ Однако на практике суды придерживаются точки зрения, согласно которой самовольной постройкой могут быть признаны только объекты недвижимого имущества.¹⁸

Однако в судебной практике до внесения изменений в статью 222 ГК РФ уже было дано уточнение по составу недвижимого имущества. Так, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 24 января 2012 года №12048/11 было указано, что понятие самовольной постройки распространяется на здания, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами.

К самовольной застройке относятся здания, сооружения и иные строения, которые наделены признаками недвижимого имущества, при этом стоит учитывать, что здания и сооружения прямо отнесены к недвижимому имуществу в статье 130 ГК РФ.

Термин «другое строение», также ранее применяемое в предыдущей редакции пункта 1 статьи 222 ГК РФ, в соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации относится к объектам капитального строительства.

При буквальном толковании легального определения самовольной постройки можно выделить три самостоятельных признака, наличие хотя бы одного из которых является достаточным основанием для признания постройки самовольной.¹⁹

1. Первым признаком является тот факт, что строение, созданное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, может быть признано как самовольное.

Данный признак допускает строительство, но не то, которое осуществлено на земельном участке, например, разрешенное использование «под индивидуальную жилую застройку» позволяет построить индивидуальные

¹⁷Снегирев А.Г. Самовольная постройка: правовой режим изменен// Предприятия общественного питания: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. №8. С. 6.

¹⁸См. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19 марта 2015 года №Ф04-16601/2015 по делу №А46-7540/2014, в передаче которого в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ было оказано Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21 июля 2015 года №304-ЭС15-7659.

¹⁹См. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30 августа 2002 года №Ф03-А73/02-1/1702.

жилые дома (а не коммерческие объекты), разрешенное использование для дачного строительства позволяет возводить дачи, а не многоэтажные жилые дома. Во всех этих случаях присутствует нарушение, поэтому объекты, возведенные с такими нарушениями, законодатель правомерно относит к самовольным постройкам.²⁰

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации 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. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Таким образом, правонарушением будет являться осуществление строительства на не предоставленном в установленном порядке земельном участке, а также на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта.

2. Вторым признаком самовольной постройки выступает создание зданий, сооружений или иных строений на земельном участке без получения на то необходимых разрешений.

Содержание данного признака было отражено ранее при рассмотрении признаков самовольной постройки в соответствии с законодательством, действующим до 01 сентября 2015 года.

3. Заключительным, третьим признаком самовольной постройки выступает создание здания, сооружения или иного строения с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В первую очередь стоит отметить, что в прежней редакции пункта 1 статьи 222 ГК РФ существовало словосочетание «существенное нарушение

²⁰Демкина А.В. Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве// имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. №8. С. 12.

градостроительных и строительных норм и правил», при этом как показывает сложившаяся судебная практика, основанием для принятия решения о сносе самовольной постройки является именно «существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил», а не их незначительное нарушение.

Таким образом, для признания постройки самовольной по действующему законодательству необходимо наличие одного из следующих условий:

1. возведение здания, сооружения или другого строения на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем такого объекта;
2. возведение здания, сооружения или другого строения без получения на это необходимых разрешений;
3. возведение здания, сооружения или другого строения с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Интересным можно признать тот факт, что перечисленные выше признаки самовольной постройки использовались судебной практикой до их внесения в редакцию статьи 222 ГК РФ.

Например, в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом ВС РФ 19 марта 2014 года, указано, что право собственности на самовольную постройку не может быть признано, если земельный участок, на котором расположена спорная хозяйственная постройка, находится в государственной собственности и лицу, которое осуществило строительство, на каком-либо вещном праве не предоставлялся.

А в Определении ВС РФ от 17 января 2012 года №24-Впр11-7 указано, что если на лесном участке, используемом для рекреативной деятельности, осуществлено строительство капитального объекта, относящегося к категории недвижимого имущества, возведение которого не соответствует цели использования лесного участка и плану освоения лесов, то такой объект является самовольной постройкой.

Глава 2 Признание права собственности на самовольную постройку

Приобретение права собственности на самовольную постройку относится к первоначальным способам приобретения права собственности независимо от того, за кем признано право собственности за самовольным застройщиком или за лицом, являющимся собственником земельного участка.

В то же время право собственности на самовольную постройку не может быть признано ни за одним из указанных выше лиц, в случае если сохранение постройки нарушает права и законные интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.²¹

2.1 Общие положения о признании права собственности на самовольную постройку

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

1. если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
2. если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;
3. если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Первое условие признания права собственности – наличие права у застройщика, допускающего строительство на нем спорного объекта, говорит о строительстве самовольной постройки на земельном участке в соответствии с

²¹Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1. – 7-е изд., перераб. и доп./ В.В. Байбак, Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; под ред. Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2009. С. 426.

его разрешенным использованием и наличии в необходимых случаях разрешения на строительство.²²

В соответствии с пунктом 26 Постановления №10/22 и пунктом 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09 декабря 2010 года № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – «Информационное письмо №143») суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Второе и третье условия нашли свое отражение в судебной практике. Так в Определении ВС РФ от 12 июля 2011 года №18-В11-25 указано, что одним из юридически значимых обстоятельств в деле о признании права собственности на самовольную постройку является установление того обстоятельства, что сохранение постройки не нарушает права и интересы третьих лиц, в частности права соседних землепользователей, правила застройки, установленные в муниципальном образовании, и т.д.

Следует отметить, что право на самовольно возведенный объект может быть внесено в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – «ЕГРП») только на основании судебного решения.²³ Однако в таком случае можно задать вопрос: возможно ли признание объекта самовольной постройкой, если право собственности на него уже зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и внесено в ЕГРП?

В современной судебной практике отсутствует единое понимание решения данного вопроса. Так, например, суды приходят к выводу о том, что

²² Мандрюков А.В. Новое понятие самовольной постройки// Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. №8. С. 64.

²³ Афонина А. Самовольная постройка: правовые последствия ее осуществления и возможность легализации// Право и экономика. 2007. №7. С. 76.

основания удовлетворения иска сносе самовольной постройки отсутствуют, если в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о государственной регистрации прав на постройку.²⁴

До тех пор пока существующее право собственности не оспорено в судебном порядке и запись в ЕГРП, право существует в том виде, в каком оно зарегистрировано.²⁵

По мнению В.И. Сенчищева, такой подход является спорным, по причине того, что включение в реестр записи о праве на самовольную постройку не исправляет тех нарушений, которые были допущены при ее строительстве, государственная реставрация не должна легализовать самовольную постройку.²⁶

Кроме того, регистрирующему органу могут быть неизвестны основания признания постройки самовольной, установленные в ходе судебного разбирательства, не исключается и тот факт, что суд может прийти к выводу о том, что регистрация права на самовольную постройку произведена неправомерно.²⁷ Данную позицию поддерживает Моргунов С., который указывает, что "неправомерно произведенная регистрация права собственности на объект самовольного строительства не может служить доказательством возникновения права собственности на этот объект".²⁸

Данная позиция поддержана в Постановлении №10/22. Так, в пункте 23 указано, что «в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной

24^ЧПостановление ФАС Московского округа от 15 июля 2003 года № КГ-А40/4456-03.

25^ЧЧубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сб. ст. М.: Городец, 2000. С.154-155.

26^ЧПраво собственности: актуальные проблемы / Отв.ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М., 2008. С. 492.

27^ЧПостановление ФАС Уральского округа от 11 декабря 2003 года №Ф09-1737/03-ГК, Постановление ФАС Уральского округа от 11 декабря 2004 года №Ф09-117/04-ГК.

28^ЧМоргунов С. Правовые проблемы самовольной постройки // Хозяйство и право. 2004. №4. С.123.

постройкой. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку».

2.2 Процессуальные особенности признания права собственности на самовольную постройку

В первую очередь для квалификации объекта спора в качестве самовольной постройки необходимо ответить на вопрос, является ли спорный объект недвижимым имуществом. Традиционный критерий физического разграничения движимого имущества от недвижимого, выражается в способности, или неспособности, объекта к перемещению (критерий прочности связи с землей). Например, если постройка не является объектом капитального строительства²⁹, в отношении нее не может быть удовлетворен иск о сносе.³⁰

Следует отметить, что понятие "постройка" не включено в понятие недвижимости, которое дано в статье 130 ГК РФ. Понятие самовольной постройки его можно рассмотреть как родовое обозначение объектов недвижимости, которые искусственно возведены на земельном участке и представляют некий результат деятельности по строительству.³¹

По смыслу статьи 222 ГК РФ существует еще один критерий недвижимости: статья 222 ГК РФ распространяется только на такие объекты недвижимого имущества, которые могут быть квалифицированы как постройка, т.е. объект должен представлять некий итог строительства. В таком случае стоит задать вопрос: возможно ли признание объектов незавершенного строительства самовольной постройкой?

Дефиниция «постройка, созданная на земельном участке» предполагает законченность процесса строительства, а объекты незавершенного строительства только находятся на стадии своего создания.

²⁹Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

³⁰Постановление ФАС Московского округа от 27 марта 2006 г. №КГ-А40/1852-06.

³¹Право собственности: актуальные проблемы / Отв.ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М., 2008. С. 487.

В тоже время пункт 2 статьи 25 Федерального закона от 21 июня 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» закрепляет, что право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании правоустанавливающих документов на земельный участок и разрешения на строительство. Стоит учесть, что разрешение необходимо только в случаях установленных законодательством Российской Федерации.

Государственная регистрация, в первую очередь, представляет собой последствие отнесения имущества к недвижимости, а не ее признак.³²

В теории отмечают, что право собственности на объект незавершенного строительства существовало у застройщика и до его регистрации в установленном законом порядке, государственная регистрация необходима только для подтверждения своего права, без которой он не имеет возможности распоряжения.³³

В силу того, что право собственности на объекты незавершенного строительства регистрируется в том же порядке, что и на объекты недвижимого имущества, то и признание права собственности в судебном порядке может происходить по правилам о самовольной постройке.³⁴

Учитывая, что право собственности у застройщика на самовольную постройку не возникает, у него отсутствуют гражданско-правовые способы защиты интересов в отношении объекта самовольного строительства. Можно привести пример, когда застройщик не может использовать виндикационный иск для защиты своих интересов (статья 301 ГК РФ), поскольку истец обязан доказать, что именно он является собственником имущества, а у фактически владеющего имуществом ответчика отсутствуют основания законного владения.³⁵

³² Гришаев С. Понятие и виды недвижимого имущества // Хозяйство и право. 2006. №12. С.107.

³³ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Статут, 2002. С. 148.

³⁴ Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М.: Статут, 1999. С. 239.

³⁵ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20 января 2006 года №А56-49841/04.

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может устанавливаться на основании судебного решения.

Поскольку на основании подпункта 3 пункта 1 статьи 8 ГК РФ судебное решение - это одно из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей, следовательно, самовольная постройка только на основании судебного решения может получить статус объекта гражданских прав.

Однако признание права собственности на самовольную постройку невозможно в случае, когда сохранение самовольной постройки нарушает права и законные интересы третьих лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Самовольное строительство является первоначальным способом приобретения права собственности, но по своей природе, самовольное строительство - это правонарушение, за совершение которого должны следовать определенные последствия, которые, по большому счету, сводятся к сносу самовольной постройки силами или за счет застройщика.

Следует отметить, что в теории также высказывается точка зрения, согласно которой необходимо исключить самовольную постройку как способ приобретения права собственности на созданную вопреки правилам недвижимую вещь.³⁶

Сама суть института самовольного строительства заключается в санкции за допущенные нарушения в ходе строительства объекта недвижимого имущества, в результате чего право собственности на такое недвижимое имущество может быть приобретено только на основании вступившего в силу решения суда, что исключает приобретение права собственности на самовольную постройку на основании приобретательной давности в соответствии со статьей 234 ГК РФ, т.е. на основании приобретения права собственности на вещь, признанного устранить неопределенность в титуле

³⁶Щенникова Л.В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия// Законодательство. 2006. №3. С. 18-22.

владения.³⁷ Само применение норм о приобретательной давности к отношениям по самовольной постройке освобождало бы застройщика от соблюдения требований нормативных актов, строительных норм и правил.³⁸

Самовольное строительство с объективной стороны не может быть расценено как положительное явление, в связи, с чем многие регионы принимают меры по освобождению земельных участков от объектов самовольного строительства. Как правило, в компетенцию местных органов входит обязанность по обнаружению объектов самовольного строительства и выдаче их владельцам предписаний об их сносе. В случае если владелец самовольной постройки установлен в отношении него возбуждается административное производство, но если собственника установить невозможно или постройка заброшена, органы местного самоуправления вправе взять постройку в свою собственность как бесхозную вещь на основании пункта 3 статьи 225 ГК РФ.

Самовольное строительство также встречается в жилищной сфере. Положения статьи 222 ГК РФ рассматривались Конституционным Судом на предмет оценки конституционности, при этом суд указал, что "правила о самовольных постройках обязывают граждан не совершать неправомерных действий, поэтому нельзя считать, что они нарушают конституционное право частной собственности и право на жилище".³⁹ Гражданин возражал против исполнения решения суда о сносе самовольной постройки на том основании, что данная постройка является его местом жительства, при этом требование о выселении ему предъявлено не было. В силу того, что самовольная постройка не является объектом гражданских прав, то она и не может быть включена в состав жилищного фонда⁴⁰, в частности, самовольную постройку невозможно

37[□]Право собственности: актуальные проблемы / Отв.ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М., 2008. С. 477-478.

38[□]Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2003 г., утв. Постановлением Президиума СВ РФ от 09 июля 2003 г.// Бюллетень ВС РФ. 2003.

39[□] Определение Конституционного суда РФ от 25 марта 2004 года №85-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Лежнева Виктора Захаровича на нарушение его конституционных прав пунктов 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

40[□] Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (пункт 1 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации).

признать жилым помещением, что исключает возможность постановки на регистрационный учет. Так как у лица не возникает право проживания в объекте самовольного строительства, следовательно, вынесение решения суда о сносе самовольной постройки не затрагивает прав гражданина по владению и пользованию жилым помещением, что исключает предъявление самостоятельного требования о выселении лица из самовольной возведенной постройки.

Стоит отметить, что иски о признании права собственности на самовольную постройку носят имущественный характер и рассматриваются судами в порядке искового производства даже в случае, если признание права никем не оспаривается.⁴¹

В порядке особого производства, суд может установить факт владения строением на праве собственности, когда заявителем были утеряны правоустанавливающие документы, но указанный факт не может быть подтвержден во внесудебном порядке.⁴²

При самовольном строительстве у застройщика отсутствует правоустанавливающий документ на объект самовольного строительства, кроме того, в соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Как отмечалось выше, иски о признании права собственности на самовольную постройку могут предъявляться в тех случаях, когда никто не оспаривает право лица на возведенное строение, например, когда лицом не было получено разрешение на строительство объекта, и оно использует

41 Юшния А.В. Правовая природа судебного признания права собственности // Вестник ВАС РФ. 2007. №5. С.55.

42 Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03 сентября 2002 года №4544/02.

судебный порядок признания права собственности на самовольно возведенный объект без необходимости получения разрешительной документации.⁴³

Признание права собственности на самовольно возведенное строение следует признать исключительным способом защиты права в судебном порядке⁴⁴, в первую очередь, в силу того, что суд не заменяет собой органы, в компетенцию которых входит выдача разрешений на строительство и согласование постройки.⁴⁵

Право собственности на самовольное строение следует признавать в том случае, если истец по объективным причинам не смог получить правоустанавливающие документы на созданный объект недвижимого имущества в порядке, установленном нормативно-правовыми актами, регулирующими правоотношения по организации градостроительной деятельности и использованию земель.⁴⁶

Основанием для удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку может служить устранение всех признаков самовольной постройки, за исключением разрешения на строительство, которое по своей природе должно предшествовать началу строительства. Решение суда является основанием для возникновения права собственности на объект самовольного строительства (так же решение суда можно назвать правоустанавливающим документом или документом-основанием), а разрешение на строительство представляет собой этап или элемент в процедуре правомерного возведения объекта недвижимого имущества и введения его в гражданский оборот.

При этом следует отметить, что отсутствие разрешения на строительство в отношении объекта самовольного строительства восполнить невозможно, истцу в ходе судебного заседания с помощью судебно-технической экспертизы

43^ППраво собственности: актуальные проблемы / Отв.ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М., 2008. С. 481.

44^ТТам же. С.482.

45^ККузьмина И.Д., Луконина В.И. Правовой режим самовольной постройки // Вестник ВАС РФ. 2001. №11. С. 135.

46^ППостановление ФАС Западно-Сибирского округа от 18 октября 2006 г. №Ф04-6949/2006 (27644-А-22).

необходимо будет доказать соблюдение при строительстве объекта градостроительных и строительных норм и правил.⁴⁷

Такая позиция подтверждается судебной практикой. Так, ВС РФ в Определении от 09 апреля 2013 года № 18-кГ13-14 указал, что суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку

При решении вопроса о признании права собственности на самовольную постройку суду следует установить, что самовольная постройка возведена застройщиком самостоятельно либо третьим лицом по поручению застройщика для него и за его счет. Подтверждением самостоятельного строительства самовольной постройки могут быть архитектурно-планировочные задания, проектная документация на строительство, накладные на приобретение строительных материалов, лицензия на осуществление деятельности по строительству, полученная истцом в установленном законом порядке, и т.д.

Подтверждением строительства самовольной постройки третьими лицами для истца и за его счет может служить, в первую очередь, договор строительного подряда, акты выполненных работ, локальные и сводные сметы, счета-фактуры, платежные поручение о переводе денежных средств на счет подрядчика и т.д.

Рассмотрение данного вопроса является важным, так как одно из оснований отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку является именно недоказанность факта самостоятельного строительства истцом самовольной постройки. Например,

⁴⁷Моргунов С. Правовые проблемы самовольной постройки // Хозяйство и право. 2004. №5. С. 89,92.

суд отказал в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольно возведенное нежилое здание по причине отсутствия доказательств возведения здания самостоятельно за счет собственных средств, также не представлялось возможным установить начало и конец строительства.⁴⁸

Вопрос по установлению лица, осуществившего строительство самовольной постройки, является актуальным и в том случае, если судом принято решение о ее сносе. На кого необходимо возложить обязанность по сносу постройки: на заказчика или подрядчика?

Обязанность по сносу самовольной постройки следует возложить именно на заказчика, по той причине, что именно ему принадлежит имущественный интерес приобретения права собственности на результат самовольного строительства, а у подрядчика интерес заключается только в получении определенной суммы вознаграждения за выполненные по договору работы.

Срок исковой давности в соответствии со статьей 195 ГК РФ это срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено, а в случае предъявления иска о признании права собственности на самовольную постройку присутствует только оспаривание права, а не его нарушение, при этом право на судебную защиту не ограничено сроком.⁴⁹

Предметом иска о признании права собственности является подтверждение факта принадлежности истцу права собственности, а не возложение на ответчика выполнение каких-либо обязанностей.⁵⁰

Глава 3 Снос самовольной постройки

В соответствии со статьей 209 ГК РФ собственник по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом, при этом согласие собственника на строительство объектов на принадлежащем ему земельном участке не может предполагаться.

Если строительство на земельном участке производит не собственник, то согласие собственника земельного участка на строительство объектов на

48 Решение Арбитражного суда Красноярского края от 13 мая 2004 года по делу №А33-3092/04-с2; Решение Арбитражного суда Красноярского края от 14 марта 2005 года по делу №А33-29917//04-с2.

49 Лазарев В. Исковая давность и иски о признании права собственности// Хозяйство и право. 2006. №12. С.110.

50 Зевайкина А. Иски о признании права собственности// Российская юстиция. 2006. №8. С. 49.

принадлежащем ему земельном участке должно быть явным. В свою очередь обещание собственника предоставить земельный участок для строительства объектов не является доказательством и не имеет юридического значения.⁵¹ Отсутствие такого согласия может явиться одним из оснований для сноса постройки, возведенной самовольно третьим лицом на не принадлежащем ему земельном участке.

Снос самовольной постройки является самым частым последствием самовольного строительства. К такому выводу можно прийти, изучая тенденции развития законодательства в сфере прав на объекты недвижимости, а также исследуя позиции судов (как общей юрисдикции, так и арбитражных) в делах о самовольных постройках. В большинстве дел о самовольных постройках суды приходят к решению о сносе самовольной постройки.

С другой стороны, снос самовольных построек является способом защиты собственника земельного участка от неправомерных действий третьих лиц, а также санкцией за нарушение в сфере строительной деятельности.⁵²

3.1 Общие положения о сносе самовольной постройки

Начиная изучение вопроса сноса самовольной постройки, в первую очередь необходимо ответить на вопрос: кто имеет право предъявлять иск о сносе самовольной постройки?

По общему правилу, предъявить требование такого рода может любое лицо, которое полагает, что объект самовольного строительства нарушает его права. Однако следует остановиться на отдельных субъектах предъявления иска о сносе самовольной постройки.

1. Правом на предъявление иска о сносе самовольной постройки обладает собственник земельного участка, на котором возведен объект самовольного строительства.

⁵¹ Резников Е.В. Самовольная постройка: вопросы теории и судебной практики: научно-практическое пособие по применению гражданского, гражданско-процессуального и административного законодательства по вопросам, связанным с объектами самовольного строительства. Волгоград, 2013. С. 41.

⁵² Шерстнева О.О. Самовольное строение: признание права собственности: учебное пособие. М., 2008. С. 25.

Данная позиция находит свое отражение в статье 305 ГК РФ, которая предоставляет законному владельцу право защищать свое владение от любых нарушений.

Стоит отметить, что собственник земельного участка может защитить свое право собственности как путем предъявления требования о сносе существующих самовольных построек, так и путем предъявления требования о прекращении зарегистрированного права собственности на фактически не существующие постройки, если регистрация такого права нарушает права собственника (законного владельца) земельного участка. При этом удовлетворение таких требований является основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – «ЕГРП»).

Практика рассмотрения судами требований об освобождении земельных участков с одновременным заявлением требований о сносе самовольных построек позволяет утверждать о сложившейся практике удовлетворения таких исков. Как отмечают А.Ф. Бакулин и А.В. Петрова, «иски о сносе объекта недвижимости часто разрешаются арбитражными судами с одновременным применением статьи 222 и статьи 304 ГК РФ, а также названных (статья 62 и пункт 3 статьи 76) норм Земельного кодекса Российской Федерации».

Сочетание истцом требований об освобождении земельного участка и сносе самовольной постройки может быть обусловлено несколькими причинами.

Во-первых, если самовольная постройка только частично расположена на земельном участке истца, когда как вторая ее часть расположена на земельном участке застройщика, то удовлетворение требования об освобождении земельного участка, принадлежащего истцу, без формулировки о сносе самовольной постройки может стать причиной исполнения соответствующего решения путем сноса части самовольного строения. Истец должен будет

⁵³ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2015 года №5-КГ14-142.

⁵⁴ Бакулин А.Ф., Петухова А.В. О негативной природе требования о сносе самовольной постройки // Российский юридический журнал. 2011. №6. С. 57.

удовлетвориться тем, что ответчик снесет только ту часть здания, которая находится именно на его участке. Однако такой снос может занять довольно продолжительное время и в итоге на границе с земельным участком истца может появиться строение, грозящее обрушением.

Во-вторых, возможно предъявление требования о сносе самовольной постройки с одновременной ссылкой на норму статьи 222 ГК РФ (об обязанности произвести снос), так и на норму пункта 2 статьи 62 ЗК РФ (об обязанности устранить земельное правонарушение) или на норму статьи 304 ГК РФ (о негативном иске).

2. Предъявить иск о сносе самовольно возведенного объекта может субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец, или лицо, права и интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки.⁵⁵

Кроме того, та же 305 статья ГК РФ предоставляет возможность защиты обладателями ограниченных вещных прав от собственника имущества, например, в случае, если собственник земельного участка, который принадлежит третьему лицу на основании ограниченного вещного права, возвел на земельном участке строение.⁵⁶

3. В порядке, установленном действующим законодательством, иск о сносе самовольной постройки может предъявить прокурор в публичных интересах только при наличии угрозы жизни и здоровью граждан.

В случае же нарушения гражданских прав законного владельца земельного участка самовольной постройкой прокурор не вправе заявлять требование о ее сносе.⁵⁷

Данная позиция нашла свое отражение в пункте 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23 марта 2012 года «О некоторых вопросах участия

⁵⁵Пункт 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

⁵⁶Станиславов Д.И. Некоторые вопросы сноса самовольной постройки// Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. №1. С.75-80.

⁵⁷Пункт 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09 декабря 2010 года №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

прокурора в арбитражном процессе», в котором указано, что прокурор вправе обратиться в арбитражный суд с требованием о сносе самовольной постройки в целях защиты публичных интересов.⁵⁸

Однако факт обращения прокурора с требованием о сносе самовольной постройки не лишает права собственника земельного участка обращаться в суд с требованием о сносе постройки, возведенной на принадлежащем ему земельном участке.

Так, Конституционный Суд Российской Федерации указал, что «само по себе установление перечня дел, по которым прокурор вправе обратиться в арбитражный суд, не исключает возможности реализации гражданами и их объединениями конституционного права на защиту прав и свобод путем самостоятельного обращения».⁵⁹

4. Часто на практике требования о сносе самовольной постройки предъявляются местными органами архитектуры, в полномочия которых входит поиск и устранение самовольных строений на территории муниципального образования.⁶⁰

5. Исходя из системного толкования норм действующего законодательства, также правом требовать сноса самовольной постройки обладают органы местного самоуправления, в компетенцию которых входит разрешение вопроса регулирования планировки и застройки территории муниципального образования, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью, выделения земельных участков для строительства, выдачи разрушительной документации.⁶¹

⁵⁸Ранее данная позиция была указана в пункте 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09 декабря 2010 года №143

⁵⁹См.: Определение КС РФ от 18 ноября 2004 г. [№367-О](#) «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы Общества с ограниченной ответственностью «Владимир и Ольга» на нарушение конституционных прав и свобод частью 1 статьи 52 и частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации»; Определение КС РФ от 21 декабря 2004 г. [№409-О](#) «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Балаева Виктора Николаевича на нарушение его конституционных прав частью 1 статьи 52, частью 3 статьи 292 и статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации».

⁶⁰Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2008. С. 133-134.

⁶¹Статья 125 ГК РФ, статья 53 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статья 6, 29 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статья 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 11, 28, 30, 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

Органы местного самоуправления наделены полномочиями контроля соблюдения строительных норм и правил, исходя из чего, они обладают правом подавать иск о сносе самовольной постройки.

Следует отметить, что лицо, осуществившее самовольное строительство, может предотвратить поступление в суд требования о сносе самовольной постройки. В любой момент застройщик вправе осуществить разбор строения добровольно и самостоятельно, до принятия решения судом о сносе самовольной постройки.⁶²

Но на практике встречались споры, когда застройщику чинили препятствия в добровольном разборе самовольной постройки. Например, в Постановлении от 04 апреля 2006 года №Ф03-А04/06-1/117 ФАС Дальневосточного округа рассматривал спор о создании препятствий сноса самовольной постройки.

Из материалов дела следует, что Отдел вневедомственной охраны при УВД г. Благовещенска (отдел охраны) направлял застройщику (заявитель) письма о том, что он не является собственником самовольной постройки, следовательно, в соответствии со статьей 222 ГК РФ не имеет права на ее снос. Вместе с тем, Территориальное управление Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом по Амурской области обратилось с иском в суд о признании права федеральной собственности на самовольную постройку. Также истец указывает, что в случае совершения действий по сносу постройки застройщик будет привлечен к уголовной ответственности в соответствии с Уголовным кодексом Российской Федерации (далее – «УК РФ»).

Суд первой и апелляционной инстанции пришли к выводу, что оспариваемые действия отдела охраны соответствуют закону и не нарушают права и законные интересы заявителя.

Однако Федеральный Арбитражный суд Дальневосточного округа отменил решение и направил дело на новое рассмотрение в первую инстанцию.

⁶²Право собственности: актуальные проблемы / Отв.ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М., 2008. С. 476-477.

По смыслу пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществляющее самовольное строительство, или лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, которое не осуществляло ее строительства, то ответчиком по иску является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не была признана самовольной.⁶³

При этом стоит отметить, что на практике возникают трудности с определением лица, которое возвело самовольную постройку, и, следовательно, обязано снести ее.⁶⁴ Следует присоединиться к мнению, что факт эксплуатации самовольной постройки предполагает, что лицо, использующее постройку, само ее возвело, пока не будет доказано иное.⁶⁵

Отдельно следует остановиться на природе самого иска о сносе самовольной постройки. В доктрине существуют различные точки зрения на решение этого вопроса.

Стоит отметить, что статья 222 ГК РФ не раскрывает правовой природы иска о сносе самовольной постройки. В таком случае является ли иск о сносе самовольной постройки виндикационным, негаторным или представляет собой самостоятельный вид иска?

Ранее в пункте 20 еще Проекта совместного Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» было дано разъяснение, согласно которому «на требования о сносе самовольной постройки исковая давность не распространяется, поскольку этот иск аналогичен требованию об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения», то есть иск является негаторным. Таким примером может служить предъявление иска

⁶³Резников Е.В. Самовольная постройка: вопросы теории и судебной практики: научно-практическое пособие по применению гражданского, гражданско-процессуального и административного законодательства по вопросам, связанным с объектами самовольного строительства. Волгоград, 2013. С. 48.

⁶⁴Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т.1./Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М.: Прогресс, 2010. – С. 635.

⁶⁵Ершов Ю. Проблемы статуса самовольных построек// ЭЖ-Юрист. №43. 2006. С. 11.

собственником соседнего земельного участка, хотя самовольная постройка и нарушает его право собственности, но не лишает его владения земельным участком.

Что представляет собой негаторный иск? Негаторным признается иск об устранении препятствий в осуществлении прав, которые не связаны с лишением владения. Негаторный иск может быть предъявлен как собственником, так и иным владельцем имущества, к нарушителю прав собственника (или иного законного владельца), который действует незаконно.

Природа негаторного иска состоит в устранении длящегося правонарушения, которое существует на момент предъявления иска. Поэтому для его предъявления и удовлетворения необходимо соблюдение трех условий: во-первых, у истца должно наличествовать законное право на земельный участок, во-вторых, должно существовать препятствие владения земельным участком, но не связанного с лишением его владения, в-третьих, такое препятствие должно быть незаконным.

Статья 222 ГК РФ не связывает право на предъявление иска о сносе самовольной постройки с правом истца на земельный участок, на котором находится эта постройка.

Самовольная постройка также может выступать нарушением, не связанным с лишением владения, в случаях, если истцом является владелец соседнего земельного участка и данная постройка препятствует его владению.⁶⁶

В доктрине существует мнение, что иск о сносе объекта самовольного строительства носит административный характер, то есть представляет собой публично-правовое требование, например, в случае, если истцом является прокурор или уполномоченный орган публичной власти.

Примером позиции признания иска о сносе самовольной постройки как публично-правового требования может служить Постановление Президиума ВАС РФ от 22 июня 2010 года №71/10 по делу № А55-17832/2008. В нем изложена позиция, согласно которой администрация городского округа имеет

⁶⁶Щенникова, Л.В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия // Законодательство. 2006. № 3. С. 28-30.

право в публичных интересах предъявлять иски о сносе самовольной постройки, расположенной на территории данного округа. Из текста Постановления видно, что администрация городского округа никакой полномочий и правомочий в отношении земельного участка, на котором был возведен объект самовольного строительства, не осуществляла.

Возможно ли признание требования о сносе самовольной постройки в качестве виндикационного иска?

Следует отметить, что в предмет доказывания виндикационного иска входят обстоятельства, подтверждающие право собственности (или иной титул) истца на спорный объект, обладающий индивидуально-определенными признаками, утраты истцом обладания вещью, а также факт незаконного владения ответчиком истребуемым имуществом.⁶⁷

Снос самовольной постройки не является "изъятием из чужого незаконного владения", поскольку самовольная постройка не изымается, а сносится, то есть уничтожается, что исключает виндикационный характер иска о сносе самовольной постройки.

Иск о сносе самовольной постройки имеет свои особенности, отличающие его от негаторного и виндикационного исков. Данной позиции придерживаются Бакулин А.Ф. и Петухова А.В., указывая, что иск о сносе самовольной постройки всегда носит специальный характер, который отличается от характера негаторного иска. Данная специфика обусловлена тем, что самовольное строительство нередко нарушает публичные интересы.⁶⁸

Продолжая рассматривать общие положения о сносе самовольной постройки, следует отметить, что Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ в своем [Определении](#) от 17 февраля 2015 года №5-КГ14-142 указала, что для сноса самовольной постройки точно определять ее площадь и иные технические характеристики не обязательно. По мнению суда,

⁶⁷□ Право собственности: актуальные проблемы / Отв.ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М., 2008. С. 235-238.

⁶⁸□ Бакулин А.Ф., Петухова А.В. О негаторной природе требования о сносе самовольной постройки// Российский юридический журнал. 2011. №6. С.132.

отсутствие этих данных в судебном решении само по себе не является основанием для его отмены или отказа в иске.

Также необходимо обратить внимание на [пункт 23](#) Постановления №10/22, в котором разъясняется, что «если самовольная постройка была обременена правами третьих лиц, например, правами залогодержателя, арендатора, соответствующие обременения также прекращаются. При этом лица, правами которых обременен спорный объект, должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика, поскольку судебный акт может повлиять на их права».

В Постановлении Федерального Арбитражного суда Московского округа от 09 августа 2011 года по делу № А40-177012/09-16-1202 суд кассационной инстанции отменил принятые судебные акты и направил дело на новое рассмотрение. Суд не исследовал вопрос об обременении спорной постройки правами третьих лиц, например, арендатора (арендаторов), и, соответственно, не обсудил вопроса об его (их) привлечении к участию в деле в соответствующем процессуальном статусе.

В соответствии с пунктом 28 Постановления №10/22 положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, если в результате возник новый объект, при этом суд удовлетворяет иски о сносе самовольной постройки, если будет установлено, что объект не может быть приведен в первоначальное состояние.⁶⁹

Стоит отметить, что существует точка зрения, согласно которой применение [пункта 26](#) Постановления №10/22 при рассмотрении споров о сносе самовольной постройки представляется необоснованным, поскольку в данном пункте указывается, что необходимо установить суду, рассматривающему иски о признании права собственности на самовольную постройку (в т.ч. установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации), а по искам о сносе

⁶⁹Определение Свердловского областного суда от 12 января 2012 года №33-538/2012.

самовольных построек (надстроек, пристроек) рассматривается иной вопрос - о сносе самовольно возведенного объекта либо о сносе самовольной надстройки (пристройки), т.е. о приведении объекта в состояние, существовавшее до проведения таких работ.⁷⁰

3.2 Применение сроков исковой давности к искам о сносе самовольной постройки

По общему правилу в соответствии со статьями 196, 200 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года. Срок исковой давности начинает течь со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права, если законом не установлено иное.

Однако из общего правила о течении срока исковой давности существуют исключения.

В соответствии с пунктом 22 Постановления №10/22 исковая давность на требования о сносе самовольной постройки, угрожающей жизни и здоровью граждан, не распространяется⁷¹.

Пункт 6 Информационного письма №143 указывает, что исковая давность не распространяется на требование о сносе самовольной постройки, созданной на земельном участке без согласия истца, если он владеет этим земельным участком.

Если на основании отсутствия разрешения на строительства или использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением с иском о сносе самовольной постройки обращаются уполномоченные органы, то по заявлению стороны судом может быть применен трехлетний срок исковой давности.⁷²⁷³

⁷⁰Мандрюков А.В. Новое понятие самовольной постройки // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. № 8. С. 69.

⁷¹См. также п. 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09 декабря 2010 года №143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации".

⁷²Резников Е.В. Самовольная постройка: вопросы теории и судебной практики: научно-практическое пособие по применению гражданского, гражданско-процессуального и административного законодательства по вопросам, связанным с объектами самовольного строительства. Волгоград, 2013. С. 53.

⁷³Постановление ФАС Дальневосточного округа от 15 июля 2011 года по делу №Ф03-2046/2011.

Из вышесказанного следует, что при разрешении вопроса о применении исковой давности к требованию о сносе самовольной постройки возникают трудности. Но согласно правовым позициям, изложенными высшими судами, срок исковой давности по требованиям о сносе самовольной постройки не применяется, при соблюдении следующих условий:

1. если предъявлено требование о сносе постройки, возведенной на земельном участке без согласия собственника данного земельного участка (пункт 6 Информационного письма №143);

2. если требование заявлено о сносе самовольной постройки, угрожающей жизни и здоровью граждан (пункт 7 Информационного письма №143, абзац 3 пункта 22 Постановления №10/22).

Возведение самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, препятствует ее сохранению и признанию права собственности на нее.

Ходатайство ответчика в деле о сносе самовольной постройки о применении срока исковой давности по делу может быть удовлетворено только лишь при отсутствии угрозы для жизни и здоровью сохранением такой постройки.

Позиция о неприменении срока исковой давности к самовольным постройкам, которые угрожают жизни и здоровью граждан, и возведены на земельном участке без согласия собственника, нашла свое отражение на практике.

В Определении Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 14 июля 2015 года по делу №305-ЭС14-8858, А40-161453/2012 указано, что общие положения ГК РФ об исковой давности не применяются в случаях, когда предъявляется требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан. Кроме того, исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком.

Отдельно стоит остановиться на случае неприменения срока исковой давности к требованиям о сносе самовольных построек, возведенных без соответствующего разрешения и создающим угрозу жизни и здоровья граждан.

Оценивая вопрос о наличии угрозы жизни и здоровью граждан при сохранении самовольной постройки, возведенной без соответствующего разрешения, Президиум ВАС РФ в Постановлении от 12 марта 2013 года №13021/12 указал, что отсутствие разрешения на строительство согласно статье 222 ГК РФ хотя и является одним из признаков самовольной постройки и основанием для ее сноса, само по себе не означает, что постройка безусловно создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Другими словами, постройка, возведенная без соответствующего разрешения на строительство, хотя и является самовольной по этому критерию, но не создает угрозу для жизни и здоровья граждан только на основании отсутствия разрешения. Соответственно, факт наличия угрозы жизни и здоровью подлежит доказыванию.

Стоит отметить, что в своей позиции суд не однозначно отвечает на вопрос о взаимосвязи наличия разрешения и угрозы жизни и здоровью граждан. Суд только отмечает, что отсутствие разрешения на строительство безусловно не означает, что самовольная постройка угрожает жизни и здоровью граждан.

Подобная позиция высказывалась и раньше, так в своем Постановлении Президиум ВАС РФ от 18 мая 2011 года №15025/10 указал, что нарушение процедуры получения разрешения на строительство, не может служить достаточным фактом для сноса жилого дома, необходимо также наличие нарушения прав и законных интересов других лиц и создание угрозы здоровью и жизни граждан.

Президиум ВАС РФ в Постановлении от 12 марта 2013 года №13021/12 указал, что отсутствие такой угрозы как возможность сохранения самовольной постройки в связи с применением исковой давности по иску о ее сносе подлежит установлению при рассмотрении дела только по заявлению ответчика, на котором лежит обязанность доказывания этого обстоятельства.

Суд в указанном выше Постановлении фактически возложил бремя доказывания безопасности самовольной постройки на ответчика, если он ссылается на пропуск срока исковой давности. Причем доказать, что постройка является безопасной, ответчик должен и в случае, если истец не указывает на тот факт, что постройка является небезопасной в качестве основания для ее сноса.

Данное положение, с одной стороны, несоразмерно распределяет бремя доказывания, так как на ответчике лежит обязанность доказывания того факта, на который он не ссылается как на основание своих возражений против требования истца о сносе постройки. С другой стороны, если ответчик в деле о сносе самовольной постройки ссылается на пропуск срока исковой давности по данной категории дел, то логично, что у него появляется обязанность доказать, что постройка не угрожает жизни и здоровью граждан.

Ответчик, заявивший о применении исковой давности, при этом доказывающий факт отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан, должен в соответствии со статьей 65 АПК РФ представить соответствующие доказательства, а суд для проверки этого обстоятельства в соответствии с пунктом 26 Постановления №10/22 вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Похожие правовые позиции были высказаны в Постановлении Президиума ВАС РФ от 18 июня 2013 года №17630/12, в котором сказано, что неполучение разрешения на строительство спорного объекта само по себе не означает, что спорный объект создает угрозу жизни и здоровью граждан.⁷⁴

В данном Постановлении суд также указал, что факт наличия угрозы жизни и здоровью граждан подлежит установлению, и не может однозначно следовать только из отсутствия разрешения на строительство спорного объекта.

Так как ответчик заявляет о пропуске исковой давности по требованию о сносе самовольной постройки, и в конечном итоге, заинтересован в сохранении

⁷⁴Аналогичные правовые позиции были высказаны в Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 23 ноября 2011 года по делу № А32-26398/2010, Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 30 января 2013 года по делу № А32-13678/2011.

постройки на основании пропуска срока исковой давности для предъявления требования о ее сносе, то суд правомерно в указанных выше постановлениях возлагает бремя доказывания безопасности самовольной постройки на ответчика.

При этом Верховный Суд Российской Федерации в анализируемых постановлениях суд исследует вопрос о начале течения срока исковой давности, если в компетенцию подведомственного истцу органа входили функции по осуществлению строительного контроля, следовательно, он имеет возможность получения сведений о строительстве самовольной постройки. Суд пришел к выводу, что в таком случае срок исковой давности по требованию истца о сносе самовольной постройки начинает течь с момента, когда подведомственный орган может получить сведения о том, что спорный объект возводится без соответствующего разрешения компетентных органов.

В данном случае, суд пошел по пути формулирования универсальных критериев, позволяющих установить, когда публичный субъект в лице своих уполномоченных органов не знал, но должен был узнать о нарушении его прав, например, в силу наделения их определенными полномочиями в соответствующей сфере при наличии фактической возможности узнать об этом.⁷⁵

Но на практике случаются случаи, когда Верховный Суд Российской Федерации лишь ограничивается перечислением примеров типичных обстоятельств, свидетельствующих о нарушении прав публично-правового образования, например, передача имущества другому лицу, совершение действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества.⁷⁶

В Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 16 апреля 2015 года №Ф06-22661/2013 по делу №А12-21789/2014 было заявлено требование о сносе торгового павильона, при этом истец указал, что

⁷⁵Верховный Суд Российской Федерации подобный подход продолжает применять, например, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 июля 2015 года по делу № 305-ЭС14-8858, А40-161453/2012.

⁷⁶См., например, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 года № 117-КГ15-1, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 января 2015 года № 72-КГ14-8.

строительство спорного объекта недвижимости осуществлялось ответчиком без получения разрешения.

В удовлетворении требования было отказано, поскольку пропущен срок исковой давности по требованию о сносе торгового павильона. При этом суд, обосновывая свой вывод о пропуске срока исковой давности, говорит о том, что доказательства, подтверждающие наличие угрозы жизни и здоровью граждан сохранением постройки, истцом не представлены, когда как о пропуске срока исковой давности было заявлено ответчиком.

Арбитражный суд Поволжского округа в Постановлении от 02 марта 2015 года №Ф06-9093/2013, Ф06-21048/2013 по делу №А57-6454/2011 отказал в удовлетворении требования о сносе самовольной постройки, возведенной без разрешения на строительство. Такой отказ суд обосновывал тем, что срок исковой давности пропущен по причине безопасности самовольной постройки для третьих лиц, которая была установлена на основании заключения судебной экспертизы.

В случае, когда наличие угрозы не доказано, применяется общий срок исковой давности, который начинает течь с момента, когда истец узнал или должен был узнать о том, что спорный объект был возведен без разрешения на строительство.

Отдельно стоит остановиться на вопросе существования презумпций в тексте пункта 1 статьи 222 ГК РФ.

Существует ли в тексте статьи 222 ГК РФ презумпция о том, что самовольна постройка, возведенная без соответствующего разрешения, нарушает градостроительные и строительные нормы и правила.

Данная презумпция может существенно повлиять на процесс доказывания по делам о сносе самовольной постройки, уничтожая необходимость проведения строительной экспертизы.

При буквальном толковании нормы пункта 1 указанной выше статьи следует, что между признаками самовольной постройки (в данном случае речь идет о признаках самовольной постройки, как возведенной, созданной без

получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил) законодатель использует разделительный союз «или». Другими словами, данные признаки друг от друга не зависят, они представляю собой абсолютно самостоятельные признаки самовольной постройки.

Стоит привести примеры правоприменительной практики.

Президиум Калининградского Областного Суда в Постановлении от 11 января 2016 года по делу №44Г-2/2016 отказал в удовлетворении требований истца о сносе самовольной постройки, возведенной ответчиком на смежном земельном участке на основании незаконного разрешения на строительство на участке, разрешенное использование которого не допускает строительства такого объекта, с нарушением бытового разрыва и противопожарного расстояния между домами, так как в том числе и из-за того, что вывод нижестоящего суда о нарушении противопожарного расстояния сделан в отсутствие допустимых доказательств.

При этом суд сделал вывод о том, что сами по себе отдельные нарушения, которые могут быть допущены при возведении постройки, в том числе градостроительных, строительных, иных норм и правил, не являются безусловным основанием для ее сноса.

Федеральный арбитражного суда Северо-Западного округа от 26 октября 2015 года по делу №А56-5332/2015 в своем постановлении признал постройку самовольной только на основании отсутствия разрешения на строительство. При этом, суд не исследовал факт нарушения строительных или градостроительных норм и правил при возведении такой постройки.

Такая практика допустима, так как отсутствие разрешения на строительства уже достаточно для признания постройки самовольной.

В Определении ВС РФ от 01 февраля 2016 года №306-ЭС15-19108 по делу №А12-6800/2015 постройка была признана самовольной только на основании отсутствия разрешения на строительство спорного объекта.

Верховный Суд Российской Федерации Определением от 28 января 2016 года №304-ЭС15-20209 по делу №А27-2603/2015 отказал в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку суд признал спорный объект самовольной постройкой, возведенной застройщиком без получения разрешения на строительство на земельном участке, не отведенном для указанных целей, и нарушающей права истца в области градостроительной деятельности. А нарушенное право истца было защищено путем удовлетворения иска о сносе самовольной постройки.

Ставропольский краевой суд в своем Определении от 23 марта 2016 года по делу №33-21/2016 отказал в удовлетворении требования о признании самовольной постройки по признаку отсутствия разрешения на строительство. Сам по себе факт возведения строения с нарушением строительных, градостроительных, иных норм и правил безусловным правовым основанием для его сноса не является. В данном случае не доказано, что имеющиеся нарушения можно устранить только таким способом, отсутствие разрешительной документации также не является безусловным основанием для сноса строений.

Но на практике возможно и другая ситуация, когда разрешение на строительство спорного объекта было получено, но на основании проведенной экспертизы самовольная постройка возведена с нарушением строительных норм и правил. Такое дело было предметом рассмотрения в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 26 ноября 2013 года (дело №А56-51508/2012), которым требование о сносе постройки было удовлетворено, поскольку она была возведена с нарушением строительных норм и правил.

Стоит отметить, что с одной стороны, причины неполучения разрешения на строительства могут быть различны, в том числе причиной может быть и несоответствие первоначального проекта постройки строительным нормам и правилам. А с другой стороны, неполучение разрешения на строительство

может быть основано на бездействии должностных лиц, в компетенцию которых входит выдача такого рода разрешения.

Кроме того, за отсутствие рассматриваемой презумпции говорит и тот факт, что в случае ее существования не возможно было бы признать право собственности на самовольные постройки, являющимися таковыми по признаку отсутствия разрешения на строительство. Потому как разрешение на строительство хотя и является необходимым предшествующим элементом начала любого строительства, но его неполучение, при отсутствии иных причин для признания постройки самовольной, суды восполняют. Однако если неполучение на строительство будет означать однозначное нарушение застройщиком градостроительных и строительных норм и правил, то такое нарушение никогда не сможет быть восполнено судом. Нарушение норм и правил строительство может быть устранено только путем сноса самовольной постройки.

Данная позиция просто закрыла бы доступ к признанию права собственности на самовольную постройку застройщиком, который хотя и предпринимал все зависящие от него действия к получению разрешения, но его так и не получил. При этом следует помнить, что если застройщик приступает к строительству объекта без соответствующего разрешения, то он должен осознавать риски такого самовольного строительства.

Исходя из вышесказанного, следует сделать вывод о том, что презумпция о том, что самовольная постройка, возведенная без соответствующего разрешения, безусловно нарушает градостроительные и строительные нормы и правила не находит своего отражения в тексте нормы пункта 1 статьи 222 ГК РФ, и на практике.

Существование подобной презумпции только породит большое количество новых споров, а не облегчит процедуру доказывания.

Необходимо проанализировать существование в правоприменительной практике презумпции о том, что самовольная постройка, возведенная без соответствующего разрешения, угрожает жизни и здоровью граждан.

В Определении Верховного Суда РФ от 25 марта 2016 года №308-КГ16-1485 по делу № А63-2887/2015 в передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ судебных актов по делу о признании недействительными постановлений администрации, договоров аренды, разрешения на строительство, признании самовольной постройкой объекта, обязанности осуществить его снос, признании незаконной и аннулировании записи о регистрации в ЕГРП отказано, поскольку доказательств нарушения градостроительных и строительных норм при возведении спорной постройки не представлено, при имеющейся степени готовности не доказано, что незавершенный строительством объект создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В данном случае истец не подтвердил документально, что оспариваемыми разрешениями на строительство нарушены его права и имущественные интересы. Доводы заявителя о возможном негативном воздействии на принадлежащие ему объекты недвижимости, расположенные на смежном земельном участке, ввиду строительства на основании проектной документации, не прошедшей государственную вневедомственную экспертизу, суд также признал основанными на предположениях, документально не подтвержденными.

ФАС Северо-Западного округа Постановлением от 18 апреля 2014 года №Ф07-2620/2014 по делу №А56-12112/2013 указал, что разрешение на реконструкцию ранее существовавшего объекта недвижимости в установленном порядке ответчиком получено не было, проект реконструкции объекта государственную экспертизу не проходил, объект эксплуатируется без предусмотренного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Оценив в соответствии со статьей 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, в том числе заключение эксперта, суды установили, что строение является вновь созданным объектом капитального строительства, при возведении которого допущены многочисленные нарушения строительных норм и правил, что создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также

имуществу граждан и юридических лиц. В соответствии с заключением дальнейшая эксплуатация здания невозможна; выявленные при проведении экспертизы обстоятельства могут послужить причиной обрушения здания.

В этом случае суд также не проводит прямой связи между отсутствием соответствующего разрешения и однозначным нарушением градостроительных норм и правил и созданием угрозы жизни и здоровью граждан. В заключении эксперта по данному делу не проводится параллель, эксперт лишь констатирует факт, что спорное строение возведено с многочисленными нарушениями строительных норм и правил, а его сохранение создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В судебной практике есть примеры, когда на истца возлагается обязанность доказывания факта создания самовольной постройкой угрозы жизни и здоровью граждан.

При отсутствии соответствующих доказательств суд отказывает в удовлетворении иска по причине пропуска срока исковой давности. Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в Определении от 28 октября 2011 года по делу № А56-12213/2010 установил, что «исходя из пункта 7 Информационного письма №143, исковая давность не распространяется на требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан. Между тем доказательства того, что перечисленные в исковом заявлении здания угрожают жизни и здоровью граждан, также не представлены. При недоказанности тех обстоятельств, что Учреждение владеет земельным участком, а сохранение зданий создает угрозу жизни и здоровью граждан, суды правомерно отказали в иске по мотиву пропуска срока исковой давности, который начал течь, по крайней мере, с сентября 2005 года, когда истец согласовал экспликацию зданий и сооружений.»

Исходя из анализа судебной практики, следует сделать вывод о том, что презумпция о том, что возведенная без соответствующего разрешения самовольная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан не находит своего отражения на практике.

На основе системного анализа можно сделать противоположный вывод о том, что суды поддерживают позицию, которую высказал ВАС РФ в своих постановлениях о том, что самовольная постройка, возведенная без разрешения на строительства, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, пока не доказано иное.

Кроме того, отсутствие разрешения и наличие угрозы жизни и здоровью граждан представляют собой абсолютно самостоятельные юридические факты, которые могут повлиять на судьбу «самостроя». Но вместе с тем оба факта могут входить в сложный юридический состав, существование которого однозначно приведет к сносу спорного объекта.

В случае, когда наличие угрозы жизни и здоровью граждан сохранением самовольной постройки не доказано, применяется общий срок исковой давности, который начинает течь с момента, когда истец узнал или должен был узнать о том, что спорный объект был возведен без разрешения на строительство.

3.3 Исполнение решения суда о сносе самовольной постройки

В законодательстве нет четкой регламентации порядка исполнения судебных актов о сносе самовольных построек.

Принудительное исполнение судебных решений регулируется Федеральным законом «Об исполнительном производстве» от 02 октября 2007 года №229-ФЗ (далее – «Закон об исполнительном производстве») и осуществляется Федеральной службой судебных приставов Российской Федерации. Такого рода дела законодатель относит к исполнению содержащихся в исполнительных документах требований неимущественного характера.

Часть 4 статьи 107 Закона об исполнительном производстве говорит о том, что снос строения, здания или сооружения либо их отдельных конструкций включает в себя разборку, демонтаж или разрушение строения, здания или сооружения, указанных в исполнительном документе, либо их отдельных

конструкций независимо от типа, назначения и степени завершенности, а также уборку строительного мусора.

Согласно общим правилам ([статья 105 Закона об исполнительном производстве](#)) в случаях неисполнения должником требований исполнительного документа о сносе самовольной постройки в срок, установленный для добровольного исполнения, судебный пристав-исполнитель выносит постановление о взыскании исполнительского сбора и устанавливает должнику новый срок для исполнения.

Стоит отметить, что согласно части 3 статьи 112 вышеуказанного Федерального закона исполнительский сбор по данным категориям дел составляет для должника-гражданина или должника - индивидуального предпринимателя пять тысяч рублей, для должника-организации - пятьдесят тысяч рублей.

При неисполнении должником требований, содержащихся в исполнительном документе, без уважительных причин во вновь установленный срок судебный пристав-исполнитель составляет в отношении должника протокол об административном правонарушении в соответствии с [Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях](#) (далее – «КоАП РФ») и устанавливает новый срок для исполнения.⁷⁷

Административная ответственность за такого рода правонарушения предусмотрена [статьей 17.15 КоАП РФ](#) (Неисполнение содержащихся в исполнительном документе требований неимущественного характера) и влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

В части 2 данная статья предусматривает возможность повторного наказания: неисполнение должником содержащихся в исполнительном документе требований неимущественного характера в срок, вновь

⁷⁷ Воронов Е.Н. Проблемы исполнения судебных решений о сносе самовольных построек // Исполнительное право. 2015. № 1. С. 36.

установленный судебным приставом-исполнителем после наложения административного штрафа, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до семидесяти тысяч рублей.

Когда исполнение судебного акта возлагается на представителя власти, коммерческой или иной организации, судебный пристав-исполнитель предупреждает указанных лиц об уголовной ответственности, предусмотренной [статьей 315](#) Уголовного кодекса Российской Федерации ("Неисполнение приговора суда, решения суда или иного судебного акта")⁷⁸, за неисполнение судебного акта, а также воспрепятствование его исполнению⁷⁹.

Исходя из вышесказанного, сама по себе процедура исполнения судебных решений о сносе самовольных построек является довольно сложной. Судебному приставу-исполнителю приходится сочетать меры, предусмотренные различными нормативными правовыми актами, привлекать должника к административной ответственности. При этом применение санкций не всегда приводит к необходимому результату. Многие должники по таким категориям дел стремятся избежать исполнения обязанности по сносу самовольной постройки.

В соответствии с рассматриваемыми ранее Методическими рекомендациями Федеральной службы судебных приставов по исполнению судебных актов о сносе самовольно возведенных строений «судебный пристав-исполнитель может направить письмо взыскателю с предложением обратиться в суд с заявлением об исполнении судебного решения самостоятельно в порядке [статьи 206](#) ГПК РФ».

Взыскатель тоже имеет право обратиться к судебному приставу-исполнителю с требованием осуществить снос самовольной постройки. В свою

⁷⁸ Воронов Е.Н. Проблемы исполнения судебных решений о сносе самовольных построек // Исполнительное право. 2015. № 1. С. 36-37.

⁷⁹ Методические рекомендации Федеральной службы судебных приставов по исполнению судебных актов о сносе самовольно возведенных строений // Бюллетень Федеральной службы судебных приставов Министерства юстиции РФ. 2012. №2.

очередь, пристав-исполнитель может принять подобное решение и самостоятельно.

В пользу тезиса о сложности процедуры сноса самовольной постройки может еще указать и тот факт, что в случае, если судебный пристав-исполнитель обращается в суд с заявлением об изменении способа и порядка исполнения решения суда (в порядке статьи 37 Закона об исполнительном производстве), которым он возлагает обязанность по сносу самовольной постройки на судебного пристава-исполнителя, то по существу в дальнейшем исполнительные действия по сносу самовольной постройки будут осуществляться за счет бюджетных средств с последующим их взысканием с должника. Но такая процедура является весьма сложной. Выделение денежных средств должно согласовываться управлением Федеральной службы судебных приставов Российской Федерации (далее – «ФССП РФ») в субъекте с центральным аппаратом ФССП РФ. Для сноса часто требуются значительные суммы денег, организация конкурса на проведение работ и т.п. К тому же деньги могут так и не вернуться в бюджет из-за неплатежеспособности должника⁸⁰.

Данная позиция подтверждается пунктом 3.10. Методических рекомендаций по исполнению решений о сносе самовольно возведенных строений, который предусматривает, что «в целях принудительного сноса строения, здания или сооружения либо их отдельных конструкций судебный пристав-исполнитель вправе привлечь соответствующую специализированную организацию в соответствии с положениями [Закона](#) об исполнительном производстве.

В случае необходимости организации дальнейшего исполнения решения суда о сносе самовольной постройки за счет средств федерального бюджета судебный пристав-исполнитель информирует об этом старшего судебного пристава, который после проверки материалов исполнительного производства и установления факта применения в полном объеме мер принудительного

⁸⁰□Сложность принудительного исполнения исполнительных документов о сносе самовольно возведенных построек // Официальный сайт ФССП РФ [Электронный ресурс]. URL: http://r36.fssprus.ru/press_220610/ (дата обращения: 24.03.2016).

характера в соответствии с положениями [статьи 105](#) Закона об исполнительном производстве обращается с докладной запиской на имя руководителя соответствующего территориального органа, в которой излагает суть требований исполнительного документа неимущественного характера, а также в хронологическом порядке описывает действия, предпринятые для исполнения требований исполнительного документа.

Привлечение соответствующей специализированной организации для исполнения указанных требований за счет средств федерального бюджета осуществляется в соответствии с положениями Федерального [закона](#) от 05 апреля 2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и указанием ФССП России от 31 января 2011 №12/08-1872-ВМ.

Исполнение решений о сносе самовольной постройки требует большого количества времени, исполнительное производство о сносе самовольной постройки может затянуться и на годы. А при этом само строение может угрожать жизни и здоровью людей, препятствовать доступу в жилое помещение, мешать работе организации.

В связи с вышесказанным в литературе высказываются точки зрения о необходимости упрощения данной процедуры. Так, например, Воронов Е.Н. в своей статье «Проблемы исполнения судебных решений о сносе самовольных построек» говорит об упрощении такой процедуры посредством предоставления возможности «собственнику земли, на которой находится самовольное строение, самостоятельно, без участия судебного пристава-исполнителя, исполнить соответствующее судебное решение с последующим взысканием затрат на снос незаконной постройки с должника».

При этом стоит отметить, что упрощение процедуры сноса самовольной постройки может немного разгрузить судебного пристава-исполнителя, в обязанности которого входит контроль процесса сноса самовольной постройки, так как нагрузка по результатам 2015 года одного пристава-исполнителя

составляет 2,9 тысяч исполнительных производств за год (по сравнению с 2014 годом нагрузка выросла с 2,5 тысяч исполнительный производств в год).⁸¹

3.4 Административный порядок сноса самовольной постройки

С 01 сентября 2015 года в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года №258-ФЗ "О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" статья 222 ГК РФ дополняется [пунктом 4](#).

Согласно пункту 4 вышеуказанной статьи органу местного самоуправления предоставлено право принимать решения о сносе самовольных построек во внесудебном порядке.

В соответствии с пунктом 4 статьи 222 ГК РФ органы местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если:

1. этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).

В силу пункта 4 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ к зонам с особыми условиями использования территорий относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохраные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового

⁸¹Доклад о результатах деятельности Федеральной службы судебных приставов в 2015 году // Официальный сайт ФССП РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://fssp.rus.ru/2272490/9/> (дата обращения: 24.03.2016).

водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. этот земельный участок расположен на территории общего пользования.

Под территориями общего пользования в силу пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ понимаются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

3. этот земельный участок расположен в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

Согласно пункту 4 статьи 222 ГК РФ в течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки орган местного самоуправления, принявший такое решение, направляет лицу, осуществившему самовольную постройку, копию данного решения, содержащего срок для сноса самовольной постройки, который устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять более чем 12 месяцев.

Как пример местного регулирования данного вопроса можно привести действия Правительства Москвы по сносу незаконных построек. В целях реализации положений статьи 222 ГК РФ и обеспечения реализации мероприятий по сносу зданий, сооружений и других строений, являющихся самовольными постройками, Правительством Москвы было разработано Постановление Правительства г. Москвы «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы» № 829-ПП от 08 декабря 2015 года.

На основании пункта 3 вышеуказанного Постановления объект, обладающий признаками самовольной постройки, включается в Перечень зданий, строений, сооружений, являющихся самовольными постройками, созданных (возведенных) в городе Москве на земельных участках, не предоставленных в установленном порядке для этих целей, в зонах с особыми

условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территориях общего пользования либо в полосах отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения, подлежащих сносу. Указанный перечень является Приложением к указанному Постановлению.

Четвертый пункт статьи 222 ГК РФ можно рассмотреть под разными углами.

С одной стороны, существовавшая ранее практика сноса незаконных построек только в судебном порядке позволяла незаконным застройщикам оттягивать время принятия решения суда по существу путем подачи жалоб и апелляции. В настоящее время оспаривать придется теперь сам факт сноса. Но если все же данный факт будет оспорен, то от государства можно будет получить компенсацию в размере убытков и [упущенной выгоды](#).

С другой стороны, норма пункта 4 статьи 222 ГК РФ позволяет органам местного самоуправления без установления обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию самовольной постройки, на основании формальных критериев принимать решение о сносе самовольной постройки. Верховный Суд Российской Федерации в своем Определении от 08 июля 2014 года №19-КГ14-6 указал, что возможность сноса самовольной постройки связывается не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на ее строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц. В случае если препятствия к получению разрешения на строительство отсутствовали, решение о сносе постройки будет основываться лишь на формальном подходе суда к разрешению спора, не основанном на полном и всестороннем исследовании обстоятельств, имеющих значение для дела, что противоречит положениям [статей 195, 196 и 198](#) ГПК РФ.

Стоит отметить, что высказывается точка зрения, согласно которой норма пункта 4 статьи 222 ГК РФ противоречит принципу разделения властей, т.к. по смыслу статьи 118 Конституции Российской Федерации полномочия по оценке сведений о факте самовольного строительства, оценке доказательств на их относимость, допустимость и достоверность принадлежат исключительно судам Российской Федерации.⁸²

⁸²Мотлохова Е.А. Особенности правового режима самовольных построек в российском гражданском праве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10. С. 28.

Заключение

В теории и на практике сформировалось устойчивое понятие самовольной постройки, как института, для которого характерно существование нескольких основных признаков, каждый из которых является достаточным для признания объекта самовольной постройкой.

Институт самовольной постройки является одним из оснований для признания права собственности на объект.

С одной стороны, признание права собственности на самовольную постройку позволяет легализовать объект и ввести его в гражданский оборот. С другой стороны, существуют точки зрения, согласно которым самовольная постройка рассматривается в административно-правовом аспекте, то есть как правонарушение.

В связи с внесенными изменениями в пункт 3 статьи 222 ГК РФ порядок признания права собственности на самовольную постройку усложнился, так как законодатель жестко перечислил юридический состав оснований для признания права собственности на самовольную постройку.

Однако судьба самовольной постройки может быть и иной. Самовольная постройка может быть снесена по требованию заинтересованного лица или в административном порядке.

При отсутствии оснований для признания права собственности застройщика на самовольную постройку, последняя подлежит сносу. При этом в судебной практике о сносе самовольной постройки возникает важный вопрос о распределении бремени доказывания по таким делам.

Как отмечают и в теории⁸³, и на практике⁸⁴, в предмет доказывания в делах о сносе самовольной постройки входят следующие обстоятельства:

1. отведение земельного участка в установленном порядке с правом возведения на нем именно спорной постройки;

83[□] В. Петрова Снос самовольных построек. Тенденции судебной практики [Электронный ресурс] URL:http://www.fasmo.arbitr.ru/files/pdf/snos_samovolnih_postroek_0.pdf (дата обращения: 30.03.2016).

84[□]См., например, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20 апреля 2016 года №Ф05-4212/2015 по делу №А41-70462/14, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 07 апреля 2016 года №Ф05-3472/2016 по делу №А41-15233/2015.

2. соблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении соответствующей постройки;
3. факт нарушения прав и интересов истца.

Но, исходя из анализа судебных дел, этот перечень стоит дополнить еще одним пунктом.

В случае заявления ответчика о применении к спорным правоотношениям срока исковой давности, то в предмет доказывания будет включен факт безопасности самовольной постройки для третьих лиц.

На основании исследования судебной практики было выявлено отсутствие презумпции о том, что самовольная постройка, возведенная без соответствующего разрешения, нарушает градостроительные и строительные нормы и правила. На практике данные факты, как отдельные признаки самовольной постройки, рассматриваются отдельно друг от друга.

Не нашла своего подтверждения и презумпция, касающегося того, что построенный без соответствующего разрешения объект создает угрозу жизни и здоровью третьих лиц.

Правоприменители не усматривают связи между отсутствием разрешения на строительство и угрозой для жизни и здоровья. Данные факты подтверждаются независимо друг от друга, и как показывает практика, не оказывают влияния друг на друга.

На практике находит свое отражение позиция, которая была высказана Президиумом ВАС РФ в Постановлении от 12 марта 2013 года №13021/12 и от 18 июня 2013 года №17630/12, согласно которой неполучение разрешения на строительство, являющегося одним из признаков самовольной постройки, определенных в статье 222 ГК РФ и основанием для ее сноса, но само по себе не означает, что самовольная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом Президиум ВАС РФ вводит принцип распределения бремени доказывания в делах о сносе самовольной постройки, согласно которому в случае указания ответчика о пропуске срока исковой давности по заявленному

требованию, то на нем лежит обязанность доказать, что самовольная постройка не угрожает жизни и здоровью граждан.

Данный подход, с одной стороны, исходит из того, что ответчик заинтересован в сохранении самовольной постройки, поэтому на него и возлагается доказывание факта безопасности постройки. А сохранение самовольно построенного объекта при предъявлении требования о его сносе возможно только в связи с пропуском срока исковой давности для защиты своего права.

С другой стороны, ответчик обязан доказывать безопасность самовольной постройки и в том случае, если истец не указывает на опасность сохранения самовольной постройки как основание своего требования о ее сносе.

В заключение рассмотрения темы необходимо отметить, что с 01 июня 2016 года вступает в силу Федеральный закон от 02 марта 2016 года №47-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации".

Указанным выше законом вносятся изменения в пункт 5 статьи 4 АПК РФ, касающиеся обязательного порядка досудебного урегулирования споров, возникающих из гражданских правоотношений. Данным порядком установлено, что такие споры могут быть переданы на разрешение суда только после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию спора по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иной срок и (или) порядок не установлены законом или договором.

В отношении споров, вытекающих из гражданских правоотношений, исходя из буквального толкования нормы пункта 5 статьи 4 АПК РФ в новой редакции, применение досудебного порядка урегулирования спора обязательно, даже если применение данного порядка видится сомнительным с точки зрения целесообразности его соблюдения, в том числе по делам о признании права собственности на самовольную постройку или о ее сносе.

Нарушение досудебного порядка урегулирования спора является основанием для возвращения искового заявления или оставления иска без

рассмотрения (часть 5 пункта 1 статьи 129 АПК РФ, часть 2 пункта 1 статьи 148 АПК РФ в редакции Федерального закона от 02 марта 2016 года №47-ФЗ).

Список использованной литературы

Законы и иные нормативно-правовые акты:

1. Том X Свода законов Российской Империи [Электронный ресурс]. - СПС «КонсультантПлюс»;
2. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики, утвержденный ВС РСФСР 11 июня 1964 года [Электронный ресурс]. - СПС «КонсультантПлюс»;
3. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года, с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 года №6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 года №7-ФКЗ, от 05 февраля 2014 года №2-ФКЗ, от 21 июля 2014 года №11-ФКЗ);
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 №51-ФЗ (принят Государственной Думой ФС РФ 21 октября 1994 года, в редакции от 31 января 2016 года);
5. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 года №63-ФЗ (принят Государственной Думой ФС РФ 24 мая 1996 года, одобрен Советом Федерации ФС РФ 05 июня 1996 года, в редакции от 01 мая 2016 года);
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ (принят Государственной Думой ФС РФ 28 сентября 2001 года, одобрен Советом Федерации ФС РФ 10 октября 2001 года, в редакции от 01 мая 2016 года);
7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года №195-ФЗ (принят Государственной Думой ФС РФ 20 декабря 2001 года, одобрен Советом Федерации ФС РФ 26 декабря 2001 года, с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 13 мая 2016 года);
8. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 года № 95-ФЗ (принят Государственной думой ФС РФ 14 июня 2002 года, одобрен Советом Федерации ФС РФ 10 июля 2002 года, в редакции от 01 мая 2016 года);

9. Гражданской процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ (принят Государственной думой ФС РФ 23 октября 2002 года, одобрен Советом Федерации ФС РФ 30 октября 2002 года, с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01 января 2016 года);

10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ (принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года, в редакции от 31 января 2016 года);

11. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ (принят Государственной думой ФС РФ 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации ФС РФ 24 декабря 2004 года, с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 10 января 2016 года);

12. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122 - ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (принят Государственной Думой ФС РФ 17 июня 1997 года, одобрен Советом Федерации ФС РФ 03 июля 1997 года, с изменениями и дополнениями от 07 мая 2016 года);

13. Федеральный закон от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (принят Государственной Думой ФС РФ 16 сентября 2003 года, одобрен Советом Федерации ФС РФ 24 сентября 2003 года, в редакции от 15 февраля 2016 года);

14. Федеральный закон от 30 июня 2006 года №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (принят Государственной Думой 16 июня 2006 года, одобрен Советом Федерации 23 июня 2006 года, в редакции от 23 июня 2014 года);

15. Федеральный закон от 02 октября 2007 года №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (принят Государственной Думой ФС РФ 14 сентября 2007 года, одобрен Советом Федерации ФС РФ 19 сентября 2007 года, в редакции от 01 мая 2016 года);

16. Федеральный закон от 05 апреля 2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения

государственных и муниципальных нужд» (принят Государственной Думой 22 марта 2013 года, одобрен Советом Федерации ФС РФ 27 марта 2013 года, в редакции от 05 апреля 2016 года);

17. Федеральный закон от 13 июля 2015 года №258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (принят Государственной Думой ФС РФ 03 июля 2015 года, одобрен Советом Федерации ФС РФ 08 июля 2015 года);

18. Федеральный закон от 02 марта 2016 года №47-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» (принят Государственной Думой 16 февраля 2016 года, одобрен Советом Федерации 26 февраля 2016 года, вступает в силу 01 июня 2016 года);

19. Указание Федеральной Службы судебных приставов России от 31 января 2011 №12/08-1872-ВМ.

20. Методические рекомендации Федеральной службы судебных приставов по исполнению судебных актов о сносе самовольно возведенных строений // Бюллетень Федеральной службы судебных приставов Министерства юстиции РФ. 2012. №2.

21. Письмо ФССП России от 31 марта 2014 года №8 «Методические рекомендации по исполнению судебных решений о сносе самовольно возведенных строений» (в редакции от 31 июля 2015 года).

22. Постановление Правительства города. Москвы № 829-ПП от 08 декабря 2015 года «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы».

Материалы практики:

23. Постановление Совета Народных комиссаров РСФСР от 22 мая 1940 года №390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках»;

24. Постановление Пленума Суда РСФСР от 19 марта 1975 года №2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике при применении ст. 109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома».

25. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 25 марта 2004 года №85-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Лежнева Виктора Захаровича на нарушение его конституционных прав пунктов 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

26. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 18 ноября 2004 года [№367-О](#) «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы Общества с ограниченной ответственностью «Владимир и Ольга» на нарушение конституционных прав и свобод частью 1 статьи 52 и частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации».

27. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2004 года [№409-О](#) «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Балаева Виктора Николаевича на нарушение его конституционных прав частью 1 статьи 52, частью 3 статьи 292 и статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации».

28. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»;

29. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 09 декабря 2010 года №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

30. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 марта 2012 года «О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе».

31. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 года.

32. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2003 года, утв. Постановлением Президиума СВ РФ от 09 июля 2003 г.// Бюллетень ВС РФ. 2003.

33. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03 сентября 2002 года №4544/02.

34. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22 августа 2006 года по делу №4-Г06-33.

35. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2010 года №71/10 по делу № А55-17832/2008.

36. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 мая 2011 года №15025/10.

37. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12 июля 2011 года №18-В11-25.

38. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 января 2012 года №24-Впр11-7.

39. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 января 2012 года №12048/11.

40. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 марта 2013 года №13021/12 по делу №а28-5093/2011.

41. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 09 апреля 2013 года № 18-кг13-14.

42. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 июня 2013 года №17630/12.

43. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 08 июля 2014 года №19-КГ14-6.

44. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 января 2015 года № 72-КГ14-8.

45. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2015 года №5-КГ14-142.

46. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 года № 117-КГ15-1.

47. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 июля 2015 года по делу №305-ЭС14-8858, А40-161453/2012.

48. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21 июля 2015 года №304-ЭС15-7659.
49. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 октября 2015 года № 412-ПЭК15.
50. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 января 2016 года №304-ЭС15-20209 по делу №А27-2603/2015.
51. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 01 февраля 2016 года №306-ЭС15-19108 по делу №А12-6800/2015.
52. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 марта 2016 года №308-КГ16-1485 по делу № А63-2887/2015.
53. Постановление Федерального Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 19 сентября 2002 года №А74-3032/01-К1-Ф02-2738/02-С2.
54. Постановление Федерального Арбитражного суда Уральского округа от 11 декабря 2003 года №Ф09-1737/03-ГК.
55. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 13 мая 2004 года по делу №А33-3092/04-с2.
56. Постановление Федерального Арбитражного суда Уральского округа от 11 декабря 2004 года №Ф09-117/04-ГК.
57. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 14 марта 2005 года по делу №А33-29917//04-с2.
58. Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20 января 2006 года №А56-49841/04.
59. Постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа от 27 марта 2006 года №КГ-А40/1852-06.
60. Постановление Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа от 04 апреля 2006 года №Ф03-А04/06-1/117.
61. Постановление Федерального Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 17 июля 2006 года №А82-3350/2005-45.
62. Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20 сентября 2006 года №Ф08-4484/2006.
63. Постановление Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18 октября 2006 года №Ф04-6949/2006 (27644-А-22);
64. Бюллетень судебной практики Омского областного суда №4(37) 2008 года под редакцией Заместителя Председателя Омского областного суда Е.С. Светенко.

- 65.** Постановление Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15 июля 2011 года по делу №Ф03-2046/2011.
- 66.** Постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа от 09 августа 2011 года по делу № А40-177012/09-16-1202.
- 67.** Определение Федерального Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 октября 2011 года по делу № А56-12213/2010.
- 68.** Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 23 ноября 2011 года по делу № А32-26398/2010.
- 69.** Определение Свердловского областного суда от 12 января 2012 года №33-538/2012.
- 70.** Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30 января 2013 года по делу № А32-13678/2011.
- 71.** Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26 ноября 2013 года по делу №А56-51508/2012.
- 72.** Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 18 апреля 2014 года №Ф07-2620/2014 по делу №А56-12112/2013.
- 73.** Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 23 июля 2014 года по делу № а07-7616/2014.
- 74.** Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19 марта 2015 года №Ф04-16601/2015 по делу №А46-7540/2014.
- 75.** Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 02 марта 2015 года №Ф06-9093/2013, Ф06-21048/2013 по делу №А57-6454/2011.
- 76.** Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16 апреля 2015 года №Ф06-22661/2013 по делу №А12-21789/2014.
- 77.** Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26 октября 2015 года по делу №А56-5332/2015.
- 78.** Постановление Президиума Калининградского областного суда от 11 января 2016 года по делу №44Г-2/2016.
- 79.** Определение Ставропольского краевого суда от 23 марта 2016 года по делу №33-21/2016.
- 80.** Постановление Арбитражного суда Московского округа от 07 апреля 2016 года №Ф05-3472/2016 по делу №А41-15233/2015.
- 81.** Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20 апреля 2016 года №Ф05-4212/2015 по делу №А41-70462/14.

Специальная литература

Книги:

- 82.** Алексеев, С.С. Право собственности. Проблемы теории / С.С. Алексеев. - 3-е изд., перераб. и доп. - М., Норма, 2008. - 240 с..
- 83.** Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. М.: Статут, 2002. – 1055с..
- 84.** Витрянский, В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды / В.В. Витрянский. - М.: Статут, 1999, - 284 с.
- 85.** Гражданское право: учебник: в 3 т. Т.1. – 7-ое изд., перераб. и доп./ В.В. Байбак, Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; по ред. Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2009. –777 с..
- 86.** Гражданское право: учебник; в 3 т. Т.1. /Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. М.: Прогресс, 2010. – 1008 с..
- 87.** Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный). 2-е изд./ Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юрид. фирма «Контракт»; Инфра-М, 2002. - 720 с..
- 88.** Право собственности: актуальные проблемы / Отв.ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М.: Статут. 2008. - 731 с..
- 89.** Резников, Е.В. Самовольной постройка: вопросы теории и судебной практики: научно-практическое пособие по применению гражданского, гражданско-процессуального и административного законодательства по вопросам, связанным с объектами самовольного строительства / Е.В. Резников – Волгоград: Из-во Волгоградского филиала ФКБОУ ВПО РАНХиГС, 2013. - 100 с..
- 90.** Шерстнева, О.О. Самовольное строение: признание права собственности: учебное пособие. М.: ГроссИедиа: РОСБУХ, 2008. – 128 с..

Статьи:

91. Афолина, А. Самовольная постройка: правовые последствия ее осуществления и возможность легализации /А. Афолина // Право и экономика. 2007. №7. С. 74-82.

92. Бакулин, А.Ф., Петухова, А.В. О негативной природе требования о сносе самовольной постройки /А.Ф. Бакулин, А.В. Петухова // Российский юридический журнал. 2011. №6. С. 56-61.

93. Беляева, О.А. Правовые последствия самовольного строительства /О.А. Беляева// Право и экономика. 2007. №7. С. 23-29.

94. Воронов, Е.Н. Проблемы исполнения судебных решений о сносе самовольных построек /Е.Н. Воронов // Исполнительное право. 2015. № 1. С. 33 - 38.

95. Демкина, А.В. Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве /А.В. Демкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. №8. - С. 12-16.

96. Гришаев, С. Понятие и виды недвижимого имущества / С. Гришаев // Хозяйство и право. 2006. №12. - С.102-108.

97. Ершов, Ю. Проблемы статуса самовольных построек /Ю. Ершов // ЭЖ-Юрист. №43. 2006. С. 10-13.

98. Зевайкина, А. Иски о признании права собственности / А. Зевайкина // Российская юстиция. 2006. №8. - С. 47-52;

99. Козлов, М.А. Самовольное строительство и реконструкция: проблемы судебной практики /М.А. Козлов // Арбитражная практика. 2005. – № 9. – С.18-23;

100. Кузьмина, И.Д., Луконина, В.И. Правовой режим самовольной постройки / И.Д. Кузьмина, В.И. Луконина // Вестник ВАС РФ. 2001. №11. - С. 133-137;

101. Лазарев, В. Исковая давность и иски о признании права собственности / В. Лазарев // Хозяйство и право. 2006. №12. - С.108-112;

- 102.** Лапотников, А. В., Родригес, А. А. Наследование объектов незавершенного строительства / А.В. Лапотников, А.А. Родригес // Юрист. 1998. № 10. - С. 33-38.
- 103.** Люшня, А.В. Правовая природа судебного признания права собственности /А.В. Люшня// Вестник ВАС РФ. 2007. №5. С. 53-59.
- 104.** Маленков, Н.А. Самовольная постройка: вопросы правового режима и прав на земельный участок /Н.А. Маленков // Право и экономика. 2009. №10. С. 19-21.
- 105.** Мандрюков, А.В. Новое понятие самовольной постройки /А.В. Мандрюков// Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. №8. С. 63-69.
- 106.** Моргунов, С. Правовые проблемы самовольной постройки / С. Моргунов// Хозяйство и право. 2004. №5. С. 85-97.
- 107.** Мотлохова, Е.А. Особенности правового режима самовольных построек в российском гражданском праве /Е.А. Мотлохова// Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10. С. 25 – 33.
- 108.** Скловский, К.И. Режим строения, возведенного на спорном земельном участке / К.И. Скловский // Хозяйство и право. 2007. №1. С.60-65.
- 109.** Снегирев, А.Г. Самовольная постройка: правовой режим изменен /А.Г. Снегирев // Предприятия общественного питания: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. №8. С. 5-8.
- 110.** Станиславов, Д.И. Некоторые вопросы сноса самовольной постройки / Д.И. Станиславов // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. №1. С.75-80.
- 111.** Чубаров, В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / В.В. Чубаров // Проблемы современного гражданского права: Сб. ст. М.: Городец, 2000. - С.154-155.
- 112.** Ханатаев, Г. Правовое положение застройщика /Г. Ханатаев // Хозяйство и право. 2005. №3. С.6-11.
- 113.** Щенникова, Л.В. Самовольное строительство в России: объективная оценка и неожиданные гражданско-правовые последствия / Л.В. Щенникова // Законодательство. 2006. №3. - С. 18-22;

114. Щербанов, Н.Б. Институт самовольного постройки сквозь призму правоприменения (отдельные вопросы) /Н.Б. Щербанов // Вестник гражданского права. 2007. №2. - С. 132-135.

Интернет-ресурсы:

115. Сложность принудительного исполнения исполнительных документов о сносе самовольно возведенных построек // Официальный сайт ФССП РФ [Электронный ресурс]. URL: http://r36.fssprus.ru/press_220610/.

116. Доклад о результатах деятельности Федеральной службы судебных приставов в 2015 году // Официальный сайт ФССП РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://fssprus.ru/2272490/9/>.

117. В. Петрова Снос самовольных построек. Тенденции судебной практики. [Э л е к т р о н н ы й р е с у р с]
URL:http://www.fasmo.arbitr.ru/files/pdf/snos_samovolnih_postroek_0.pdf.