

*Пасынкова Елена Михайловна, магистрант 2 курса, факультет «Институт Философии и права», кафедра конституционного права, муниципального права, конституционного судебного процесса и государственного муниципального управления. Новосибирский национальный исследовательский государственный университет. Российская Федерация, г. Новосибирск*

*Хубулов Данил Давидович, магистрант 2 курса, Сибирский институт управления – филиал РАНХиГС, г. Новосибирск*

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДЕЛАМ О САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКЕ**

**Аннотация:** В статье проводится анализ правоприменительной практики по делам о самовольной постройке. Рассматриваются позиции судов по административному порядку сноса самовольной постройки, формальному отсутствию разрешения на строительство, включения самовольной постройки в наследственную массу.

**Ключевые слова:** самовольная постройка, самовольное строительство, недвижимость, правоприменительная практика.

**Annotation:** The article analyzes the law enforcement practice in cases of unauthorized construction. The positions of the courts on the administrative procedure for the demolition of an unauthorized construction, the formal absence of a building permit, the inclusion of an unauthorized construction in the estate are considered.

**Keywords:** unauthorized construction, unauthorized construction, real estate, law enforcement practice.

В связи с тем, что институт самовольной постройки имеет двуединую

правовую природу, а законодательство о нем динамично развивается, анализ правовых позиций судов при разрешении дел, связанных с данным институтом, не может не вызывать научный интерес. В судебной практике можно найти ряд интересных и актуальных проблем, которые возникают в процессе применения норм, регулирующих самовольное строительство.

Например, при анализе актов Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ можно отследить их позиции по поводу института административного порядка сноса самовольной постройки.

Конституционный Суд Российской Федерации своим Определением от 27.09.2016 № 1748-О [3] признает административный порядок сноса самовольной постройки допустимым, если соблюдается условие детальной регламентации процедуры принятия решения о сносе и если имеется возможность дальнейшего судебного обжалования решения о сносе. В указанном определении Конституционного Суда РФ отмечается, что при возникновении спора лицо может обратиться в судебном порядке за защитой своих прав и законных интересов с целью оспорить решение органа местного самоуправления о сносе объекта. При этом важно отметить, что срок сноса, который указан органом местного самоуправления в решении о сносе объекта самовольного строительства, не может быть произвольным. Такой срок устанавливается с учетом характера спорного объекта недвижимости. Такая ситуация предоставляет истцу время для подачи искового заявления, в то время как суд, руководствуясь нормами ст. 85, 223 Кодекса административного судопроизводства РФ [2], наделяется правомочием приостановить действие оспариваемого решения или совершение оспариваемого действия в части, которая относится к административному истцу. Таким образом, в данном определении Конституционный Суд РФ пришел к выводу о том, что п. 4 ст. 222 ГК РФ не противоречит Конституции РФ и не нарушает чьи-либо конституционные права.

Наличие у граждан реальной возможности обжаловать решения органов местного самоуправления о сносе объектов самовольного строительства

подтверждается также актами Верховного Суда РФ. Так, например, судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ было рассмотрено дело по иску администрации к гражданке о признании жилого дома самовольной постройкой, и соответственно о его сносе [4]. Суды первой, апелляционной и кассационной инстанции поддержали иск, в своих решениях признали жилой дом самовольной постройкой, удовлетворили требование администрации о сносе объекта. Верховный Суд РФ отменил решения нижестоящих судов и аргументировал свою правовую позицию следующим. Возможность сноса самовольной постройки связывается законом не с формальным соблюдением требований о получении разрешения ее строительства, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц. Примером таких обстоятельств могут являться реальное наличие угрозы жизни и здоровью граждан, а также возможность нарушения возведенной постройкой прав и законных интересов других граждан, например, соседних землепользователей. Нижестоящие суды данный факт не учли, на что также обратил внимание в данном определении Верховный Суд РФ и отправил дело на новое рассмотрение.

Видится, что такая позиция Верховного Суда РФ является обоснованной, поскольку она сводит к минимуму риски злоупотреблений властными полномочиями при выдаче разрешений на строительство объектов недвижимости. Е.А. Суханов обращает внимание на то, что в правоприменительной практике могут встречаться ситуации, которые так или иначе связаны со злоупотреблением должностных лиц относительно необоснованных отказов в выдаче разрешений на строительство объектов недвижимости либо задержек в выдаче таких разрешений [8, с. 374].

По этой причине судебная практика исходит из того, что сам по себе факт отсутствия разрешения на строительство не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. При этом важно учитывать, что осуществившее постройку лицо должно было

принимать все возможные и необходимые меры к получению разрешения на строительство и других необходимых документов, а объект недвижимости при этом не должен нарушать прав и законных интересов других лиц, создавать угрозы жизни и здоровью граждан [5].

Более того, в соответствии со сложившимся подходом в судебной практике, не становятся основанием для сноса самовольной постройки даже отдельные нарушения градостроительных и иных норм и правил, которые были допущены при предоставлении земельного участка или при возведении построенного объекта недвижимости. Важно, чтобы такие нарушения не являлись существенными по смыслу ст. 222 Гражданского кодекса РФ и существовала реальная возможность устранения таких нарушений [6].

Интересная позиция сложилась у судов по поводу возможности включения объекта самовольного строительства в наследственную массу. Как известно, в состав наследства могут входить вещи, принадлежащие наследодателю на день открытия наследства, а также иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. В связи с двойственной правовой природой самовольной постройки возникает логичный вопрос о том, принадлежит ли она к имуществу, которое может быть включено в наследственную массу, или нет. Следует помнить, что права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается Гражданским кодексом РФ или другими законами, не входят в состав наследства [1].

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 [5] закреплено, что самовольная постройка не может быть включена в наследственную массу, поскольку она не принадлежит наследодателю на законных основаниях. Тем не менее, данное обстоятельство не лишает наследников, которые уже приняли наследство, их законного права требовать признания за ними права собственности на такую самовольную постройку. Отмечается, что такое требование может быть удовлетворено только в том случае, если к наследникам в порядке наследства перешло право собственности на земельный участок, на

котором расположен объект самовольного строительства, либо право пожизненного наследуемого владения этим земельным участком. Данная позиция содержится также и в решениях судов общей юрисдикции [7].

Иными словами, можно прийти к выводу о том, что в наследственную массу входит не сам самовольно возведенный объект недвижимости, поскольку фактически он является объектом, построенным с нарушением законодательства, а право легализации такой постройки, возможность признания права собственности или иного вещного права на нее.

Таким образом, правоприменительная практика освещает ряд интересных вопросов, связанных с регламентацией института самовольной постройки. К таким вопросам можно отнести роль и значение административного порядка сноса объекта самовольного строительства, значимость наличия разрешения на строительство, возможность включения в наследственную массу права на легализацию самовольной постройки. Динамичное развитие законодательства, регулирующего институт самовольной постройки, а также значительный объем судебных актов еще раз подтверждают актуальность правильной правовой регламентации данного института.

#### **Библиографический список:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 № 21-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 24.03.2020) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2015. – № 10. – Ст. 1391.

3. Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда РФ от 27.09.2016 № 1748-О [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. URL:

<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201610210001> (дата обращения: 19.03.2023).

4. Определение Верховного Суда РФ от 08.07.2014 № 19-КГ14-6 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Гарант». Режим доступа: <https://base.garant.ru/70703818/> (дата обращения: 12.03.2023).

5. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) // Российская газета. – 2010. – № 109 (5188).

6. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г. // Сборник разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации по применению земельного законодательства и законодательства о сделках с недвижимостью. Москва. 2015. С. 141.

7. Определение Московского городского суда от 12.03.2015 № 4г-1738/15 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Гарант». Режим доступа: <https://base.garant.ru/133960012/> (дата обращения: 14.03.2023).

8. Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. Москва. Издатель: Статут. 2017. 560 с.