

ШЕСТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

по рассмотрению споров, связанных с признанием права  
собственности на объекты самовольной постройки

г.Ессентуки

2013 год

# СОДЕРЖАНИЕ

## ВВЕДЕНИЕ

I.	ПОНЯТИЕ ОБЪЕКТА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ.....	5
II.	ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ.....	10
III.	ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ .....	16

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## ВВЕДЕНИЕ

Судебная практика свидетельствует, что в последние годы увеличивается число дел, связанных с применением статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), регулирующей отношения, возникающие в связи с возведением самовольной постройки. С одной стороны, с заявлениями о признании права собственности на самовольно возведенные строения обращаются лица, осуществившие незаконное строительство, с другой стороны, от уполномоченных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, поступают иски о сносе самовольных строений.

В силу пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Пункт 3 статьи 222 ГК РФ содержит норму, которая в качестве исключения допускает возможность установления судом права собственности на самовольно возведенную постройку как первоначальный способ приобретения права собственности на недвижимое имущество.

Рост числа споров по признанию права собственности на самовольную постройку указывает на их актуальность и необходимость подготовки методических рекомендаций по вопросам признания права собственности на самовольную постройку.

Настоящие методические рекомендации по рассмотрению споров, связанных с признанием права собственности на объекты самовольной постройки, подготовлены в соответствии с Планом работы Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда на I полугодие 2013 года в целях использования их в работе при рассмотрении арбитражными судами дел.

В настоящих методических рекомендациях обозначены правовые позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации судебной

практики по наиболее актуальным вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Правовой основой для подготовки методических рекомендаций послужили положения статьи 222 ГК РФ, нормы земельного и градостроительного законодательства, разъяснения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сложившаяся судебная практика по вопросам, связанным с признанием права собственности на самовольную постройку.

Содержание методических рекомендаций основано на правовой конструкции статьи 222 ГК РФ и включает 3 раздела: «Понятие объекта самовольной постройки», «Правовые последствия осуществления самовольной постройки», «Признание права собственности на объекты самовольной постройки», посвященные рассмотрению вопросов правового регулирования и применения положений статьи 222 ГК РФ.

Настоящие Методические рекомендации разработаны в целях их использования арбитражными судами при рассмотрении арбитражных дел и повышения качества выносимых судебных актов.

## **I. ПОНЯТИЕ ОБЪЕКТА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ**

Впервые самовольное строительство нашло свое отражение в Постановлении СНК РСФСР от 22.05.1940 № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках». Впоследствии положения о самовольной постройке были закреплены в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года.

В настоящее время основы правового режима объекта недвижимого имущества, являющегося самовольной постройкой, установлены в статье 222 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Самовольная постройка имеет место при наличии хотя бы одного из трех следующих признаков.

Во-первых, самовольная постройка создана на земельном участке, не отведенном для этих целей.

Статья 222 ГК РФ устанавливает требование, в соответствии с которым отвод земельного участка для целей строительства должен соответствовать порядку, установленному законом и иными правовыми актами, то есть для осуществления строительства недостаточно только юридически удостоверенного права на земельный участок, необходимо также, чтобы правовой режим данного земельного участка соответствовал определенному целевому назначению, то есть возможному осуществлению на нем строительства объекта недвижимости. Такой порядок предоставления земельных участков для целей строительства определен статьей 30 Земельного

кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и законодательством субъектов Российской Федерации.

Вторым признаком самовольной постройки является создание объекта строительства без получения на это необходимых разрешений.

Исходя из статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об архитектурной деятельности) строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Указанное разрешение выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 названного Кодекса документы.

Третьим признаком самовольной постройки является наличие одного из следующих нарушений:

- градостроительных норм и правил;
- строительных норм и правил.

Согласно пункту 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Постановление Пленума № 10/22) положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 304 ГК РФ). В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании пункта 1 статьи 1065 ГК РФ обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта (пункт 29 Постановления Пленума №10/22).

В постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12048/11, от 25.09.2012 № 5698/12 разъяснено, что понятие «самовольная постройка» распространено на здания, строения, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, статьей 222 ГК РФ, которая применяется с 01.01.1995, и к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (Федеральный

закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ). Здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками (Постановление ФАС СКО от 25.01.2013 по делу А32-32014/2011). Тем более нельзя признать самовольными постройками производственные комплексы зданий и сооружений, возведенные по решению органов власти по действовавшим в тот период правилам и принятые в эксплуатацию в установленном порядке по акту государственной приемочной комиссией. Иск о признании права собственности на здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, является ненадлежащим способом защиты нарушенного права.

По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой может быть признан только объект недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 29 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22, положения статьи 222 Кодекса не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом.

Наличие у соответствующих объектов признаков капитальности строений (например, бетонного фундамента, заделки металлических столбов в бетонную плиту и т.п.) не свидетельствует о характере спорных объектов как капитальных объектов по правилам статьи 130 Кодекса, так как при отнесении строения к недвижимости судам необходимо использовать в первую очередь правовые, а не технические категории.

При отсутствии у имущества признаков недвижимости, а также документов, подтверждающих создание его как объекта недвижимости в установленном законом порядке, свидетельство о государственной регистрации права не является безусловным доказательством того, что объект, на который выдано это свидетельство, - недвижимое имущество (Постановление ФАС СКО от 25.03.2011 по делу N А63-5606/2008).



В соответствии со статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 ГК РФ, самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой. На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных статьей 222 ГК РФ (пункт 30 Постановления Пленума № 10/22).

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 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. 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 (пункт 23 Постановления Пленума №10/22, пункт 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Информационное письмо от 09.12.2010 №143)).

## II. ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

В соответствии с пунктом 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 указанной статьи.

Правовая конструкция пункта 2 статьи 222 ГК РФ устанавливает следующие правовые последствия осуществления самовольного строительства и возведения самовольной постройки:

1. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает права собственности на нее, и не вправе распоряжаться ею (продавать, дарить, сдавать в аренду, иным образом распорядиться самовольной постройкой, а также совершать другие сделки), а сам объект не подлежит государственной регистрации в качестве объекта права собственности на недвижимое имущество.

В

[consultantplus://offline/ref=D6DD1732CDC6A50F094CD54F9AF0EAD9DD6701DDDF9305FD058CDE6F1111161B56F073905B79F32r9g1O](https://www.consultantplus.com/offline/ref=D6DD1732CDC6A50F094CD54F9AF0EAD9DD6701DDDF9305FD058CDE6F1111161B56F073905B79F32r9g1O) Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 N 595-О-П разъяснено, что самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является ее законным владельцем.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не признается ее собственником. В связи с этим самовольная постройка не может являться

объектом гражданского оборота (правомочие по распоряжению вещью вправе осуществлять только ее собственник). Сделки с самовольной постройкой запрещены, за исключением случаев, когда право собственности на самовольную постройку признано в судебном или в ином установленном законом порядке по правилам пункта 3 статьи 222 ГК РФ. Сделки, направленные на распоряжение самовольной постройкой, недействительны как противоречащие закону в силу статьи 168 ГК РФ. (Постановление Президиума ВАС РФ от 30.10.2012 N 8584/12 по делу N A14-6074/2011, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 25.01.2013 по делу N А63-3141/2009).

В случае признания права собственности лица на самовольную постройку соответствующий объект недвижимости включается в гражданский оборот на общих основаниях.

Соответственно, до момента признания на самовольную постройку права собственности в порядке, установленном законодательством, лицо не может ввести самовольную постройку в хозяйственный оборот и защитить свое право на самовольную постройку в порядке, предусмотренном главой 20 ГК РФ «Защита права собственности и других вещных прав».

Поскольку в соответствии с пунктом 2 статьи 222 ГК РФ самовольная постройка не может быть объектом гражданского оборота, все совершенные с самовольной постройкой сделки являются ничтожными и новый собственник не приобретает на нее права собственности вследствие добросовестного приобретения самовольной постройки.

Согласно пункту 11 Информационного письма от 09.12.2010 № 143 право собственности на самовольную постройку не может быть приобретено по основанию, предусмотренному абзацем вторым пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации (по основанию добросовестного приобретения объекта недвижимости).

2. Снос самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

## В

[consultantplus://offline/ref=D6DD1732CDC6A50F094CD54F9AF0EAD9DD6701DDF9305FD058CDE6F1111161B56F073905B79F32r9g1O](https://consultantplus://offline/ref=D6DD1732CDC6A50F094CD54F9AF0EAD9DD6701DDF9305FD058CDE6F1111161B56F073905B79F32r9g1O) Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 N 595-О-П разъяснено, что содержащаяся в пункте 2 статьи 222 ГК РФ норма, являясь санкцией за совершенное правонарушение, не исключает установления вины лица, осуществившего самовольную постройку, и допускает возложение на него бремени сноса постройки при наличии такой вины. Санкция может быть применена, если доказана вина лица в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех признаков, перечисленных в пункте 1 статьи 222 ГК РФ. Необходимость установления вины застройщика подтверждается и положением пункта 3 статьи 76 ЗК РФ, согласно которому приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве осуществляется лицами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет. В силу статьи 58 Градостроительного кодекса Российской Федерации лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, а также на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком, исковая давность не распространяется (пункт 22 Постановления Пленума №10/22, пункты 2, 3, 4, 6, 7 Информационного письма от 09.12.2010 № 143).

В случае предъявления собственником земельного участка иска о признании права собственности на самовольную постройку, созданную без его согласия, осуществившее постройку лицо вправе предъявить встречный иск о возмещении своих расходов на ее создание либо обратиться в арбитражный суд с самостоятельным требованием о возмещении таких расходов (пункт 3 статьи 222 ГК РФ) (пункт 8 Информационного письма от 09.12.2010 № 143).

По смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки - ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал - юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица - лицо, получившее имущество во владение.

Если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за владельцем, а за иным лицом, такое лицо должно быть привлечено в качестве соответчика к участию в деле по иску о сносе самовольной

постройки (абзац второй части 3 статьи 40 ГПК РФ или часть 2 статьи 46 АПК РФ).

Если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку (пункт 24 Постановления Пленума №10/22).

Принудительный снос самовольной постройки может быть осуществлен только на основании решения суда (пункт 1 Информационного письма от 09.12.2010 № 143).

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 N 12576/11 разграничивается сфера применения требования о сносе самовольной постройки и требования о признании зарегистрированного права отсутствующим. Наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска о сносе этого объекта как самовольной постройки. В таком случае судебный акт, удовлетворяющий иск о сносе самовольной постройки, устанавливает отсутствие права собственности на спорный объект и является основанием для внесения соответствующей записи в ЕГРП. Из приведенных разъяснений следует, что удовлетворение иска о сносе самовольной постройки обеспечивает не только освобождение земельного участка от неправомерно возведенного на нем строения, но и позволяет тем самым разрешить вопрос о судьбе самого объекта недвижимого имущества и о государственной регистрации права собственности на данное имущество в тех случаях, когда запись об этом праве уже была внесена в ЕГРП. Следовательно, при возникновении спора по поводу сноса самовольной постройки предъявление отдельного требования, имеющего цель исправление сведений, содержащихся в ЕГРП, не требуется. Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков,

предусмотренных действующим гражданским законодательством. К таким случаям, в частности, относится государственная регистрация права собственности на объект, являющийся движимым имуществом. В этой ситуации нарушением прав истца является сам факт государственной регистрации права собственности ответчика на имущество, которое не обладает признаками недвижимости. При подобных обстоятельствах нарушенное право истца восстанавливается исключением из ЕГРП записи о праве собственности ответчика на объект. Наличие государственной регистрации права само по себе не означает, что спорное имущество, права на которое зарегистрированы в ЕГРП, является недвижимым. Суду следует выяснить, обладает ли спорный объект признаками недвижимого имущества, предусмотренными статьей 130 ГК РФ.

Таким образом, заинтересованному в сносе самовольной постройки лицу, обратившемуся с иском о признании права отсутствующим, необходимо доказывать факт регистрации права на движимый объект в качестве недвижимого, например, в случае, когда временно возведенная конструкция представлена в виде капитального строения и на нее зарегистрировано право собственности.

### **III. ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ**

Согласно пункту 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, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке.

Иск о признании права собственности на самовольную постройку может быть удовлетворен судом при доказанности следующих обстоятельств: строительство объекта осуществлено на земельном участке, находящемся в собственности (постоянном пользовании, пожизненном наследуемом владении); застройщиком получены необходимые разрешения и согласования, соблюдены градостроительные и строительные нормативы; права и законные интересы других лиц соблюдены, угроза жизни и здоровью граждан исключена; объект возведен застройщиком за счет собственных средств (Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 28.01.2013 по делу N А53-11995/2012, от 21.01.2013 по делу N А32-4724/2012).

Согласно пункту 31 Постановления Пленума № 10/22 признание права



собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В этой связи при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения пункта 3 статьи 222 ГК РФ в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда.

Разъяснения по ряду вопросов, возникающих при рассмотрении судами дел о признании права собственности на самовольную постройку, даны в Постановлении Пленума № 10/22.

В предмет доказывания по делам о признании права собственности на самовольную постройку входят следующие юридически значимые факты:

1) *создание недвижимого имущества (возведение постройки), в том числе объекта незавершенного строительства.*

По смыслу статьи 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 ГК РФ, самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой. На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных в статье 222 ГК РФ (пункт 28 Постановления Пленума № 10/22).

Учитывая, что самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим наследодателю на законных основаниях, она не может быть включена в наследственную массу. Вместе с тем это обстоятельство не лишает наследников, принявших наследство, права требовать признания за ними права собственности на самовольную постройку. Однако такое требование может быть удовлетворено только в том случае, если к наследникам в порядке наследования перешло право собственности или право пожизненного наследуемого владения земельным участком, на котором осуществлена постройка, при соблюдении условий, установленных статьей 222 ГК РФ (пункт 27 Постановления Пленума №10/22).

*2) принадлежность земельного участка, на котором возведена постройка, истцу на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования, а также отведение земельного участка под строительство или иные цели, подразумевающие возможность возведения на нем построек.*

В пункте 25 Постановления Пленума №10/22 разъяснено, что в силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (далее - правообладатель земельного участка). Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, однако на ее создание были получены необходимые разрешения, с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться правообладатель земельного участка. Ответчиком по такому иску является застройщик. В этом случае застройщик имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку. Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка (в городах федерального значения Москве или Санкт-Петербурге - уполномоченный государственный орган городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга). Признание права собственности на самовольную постройку не свидетельствует о невозможности оспаривания заинтересованным лицом в последующем права собственности на это имущество по иным основаниям (Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 11.03.2012 по делу N А53-5278/2011).

*3) возведение постройки без разрешения уполномоченного государственного органа.*

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство, за рядом исключений.

В силу пунктов 1, 2 статьи 3 Закона об архитектурной деятельности заказчик (застройщик) - гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство, - обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием. Строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил.

*4) тот факт, что сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других (помимо истца) лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (в том числе гражданина-истца и членов его семьи).*

Наличие либо отсутствие нарушения прав других лиц (в том числе неопределенного круга лиц) и угрозы жизни или здоровью граждан устанавливается судом применительно к допущению при возведении постройки существенных нарушений градостроительных, строительных норм и правил по законодательству, действовавшему на момент создания постройки (пункты 24, 29 Постановления Пленума №10/22), а также правил пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности (Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 12.09.2012 по делу N А18-170/2011, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 27.12.2012 по делу N А32-43359/2011).

*5) принятие истцом мер к узакониванию самовольной постройки во внесудебном порядке (к получению разрешения на строительство).*

Рассматривая иски о признании права собственности на самовольную

постройку, 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. При этом наличие у застройщика заключения строительно-технической экспертизы, выполненной экспертами судебно-экспертного учреждения, само по себе не исключает необходимости получения соответствующих положительных заключений на предмет соответствия спорного строения требованиям пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности (Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 15.02.2012 по делу № А63-9746/2010, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 28.12.2011 по делу N А32-14310/2009).

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время 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.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 26 Постановления Пленума №10/22).

Право собственности на самовольную постройку, возведенную без

необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения (пункт 9 Информационного письма от 09.12.2010 № 143). К заявлению о выдаче этого разрешения должны быть приложены все документы, необходимые в силу градостроительного законодательства (в частности, правоустанавливающие документы на землю, градостроительный план земельного участка, положительное заключение государственной экспертизы и пр.). Только в этом случае дальнейшие действия заявителя по строительству объекта без разрешения на строительство могут быть расценены судом как добросовестные при рассмотрении вопроса о признании постройки самовольной.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11066/09 сформулирована правовая позиция, в соответствии с которой отсутствие доказательств принятия надлежащих мер к легализации самовольной постройки, в частности к получению разрешения на строительство, является достаточным основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования. В этом случае установление соответствия самовольных построек градостроительным и строительным нормам и правилам не имеет значения.

В случае признания разрешения на строительство незаконным (например, если не было получено необходимое заключение или согласование), но в отсутствие иных оснований для сноса постройки, она не может быть признана самовольной, если лицо, создавшее постройку, действовало добросовестно и предприняло надлежащие меры для получения данного разрешения. Так, при предоставлении земельного участка из публичных земель заявитель вправе рассчитывать, что уполномоченный орган власти учел все требования нормативных правовых актов и условия использования территории. Признание незаконным разрешения на строительство само по себе не влечет квалификацию постройки как самовольной. Однако поскольку при создании постройки были существенно нарушены градостроительные и строительные нормы и правила и ее

сохранение создавало угрозу жизни и здоровью граждан, суд принял решение о сносе такой постройки на основании статьи 222 ГК РФ (пункт 10 Информационного письма от 09.12.2010 № 143).

Право собственности на самовольную постройку, созданную без получения необходимых разрешений, может быть приобретено в силу приобретательной давности лицом, добросовестно, открыто и непрерывно владеющим ею как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет, если сохранение такой постройки не создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 12 Информационного письма от 09.12.2010 № 143).

Поскольку при рассмотрении требований о признании права собственности на самовольную постройку речь идет о признании права собственности на имущество, которое имеет денежную оценку, такие споры носят имущественный характер и подлежат рассмотрению судами в порядке искового производства.

Иск о признании права собственности является иском вещно-правового характера, поэтому требование заинтересованного лица о признании права собственности должно содержать указание на:

- лицо, которое должно стать в дальнейшем собственником самовольной постройки;
- наличие у этого лица оснований требовать признания за ним права собственности в отношении спорного имущества;
- доказательства возникновения права собственности у истца;
- неопределенность правового статуса самовольного строения (наличие спора о праве, подлежащего разрешению в общем исковом порядке).

В силу части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) обязанность доказывания обстоятельств, изложенных в статье 222 ГК РФ в качестве условий признания права собственности, возлагается на истца (лицо, обратившееся с требованием о признании права на самовольно возведенные постройки). Ответчик вправе доказывать существенность нарушений градостроительных, строительных норм и правил при возведении самовольной постройки.

При рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку необходимы следующие доказательства:

- копия решения уполномоченного государственного органа, органа местного самоуправления о предоставлении истцу (при приобретении постройки у другого лица - такому лицу) земельного участка;

- копии документов, подтверждающих формирование (определение границ) земельного участка, плана земельного участка, документов межевого дела и др.;

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок;

- копия свидетельства о государственной регистрации права собственности, иного вещного права на земельный участок;

- доказательства возведения постройки истцом (при приобретении у другого лица постройки - этим лицом): копии договора строительного подряда, платежных документов, актов приемки выполненных строительных работ и т.д.;

- копия технического паспорта на постройку, выданного органом государственной технической инвентаризации;

- заключения уполномоченных государственных органов, органов местного самоуправления, проектных, строительных организаций и др. о соответствии постройки градостроительным, строительным нормам и правилам (по результатам оценки технического состояния строительных конструкций постройки), а также требованиям пожарной безопасности, санитарным требованиям и т.д.

В целях установления допущения при возведении постройки существенных нарушений градостроительных, строительных норм и правил суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или наличии сомнения в их достоверности назначает экспертизу (пункт 26 Постановления Пленума №10/22);

- копии заявлений в уполномоченный государственный орган о выдаче разрешения на строительство, о принятии постройки в эксплуатацию и др.

Правоотношения по признанию права собственности на объекты самовольного строительства возникают между собственником земельного участка, лицом, обладающим правом постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и лицом, осуществившим постройку (застройщиком).

С требованием о признании права собственности на объект постройки, возведенной самовольно, обращаются:

- лица, осуществившие постройку;
- соответствующий орган государственной власти Российской Федерации, орган государственной власти субъекта Российской Федерации в рамках их компетенции в случае возведения постройки унитарным предприятием (статья 2 Федерального закона от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», статья 44 АПК РФ);
- лица в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении которых находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Требование о признании права собственности на объект постройки, возведенной самовольно, предъявляется к исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления, обладающим правом распоряжения соответствующими земельными участками в пределах их компетенции (статьи 9, 11 ЗК РФ, статья 44 АПК РФ).

Третьими лицами без самостоятельных требований на предмет спора (статья 51 АПК РФ), как правило, привлекаются лица, чьи права и охраняемые законом интересы нарушаются сохранением постройки, либо создают угрозу их жизни и здоровью.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проанализировав положения статьи 222 ГК РФ, разъяснения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенные в Постановлениях и Информационных письмах, а также сложившуюся судебную арбитражную практику по спорам о возведении самовольной постройки, можно сделать вывод о том, что 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, где осуществлена постройка.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку судам следует устанавливать, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. При этом необходимо учитывать, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации.

В предмет доказывания по делам о признании права собственности на самовольную постройку входят:

- факт наличия права собственности, пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, на котором расположен спорный объект;

- факт соответствия самовольно возведенного объекта требованиям градостроительных, строительных, экологических, противопожарных и иных норм и правил;

- факт отсутствия нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц;
- факт отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан.

Только при условии соблюдения всех вышеперечисленных пунктов можно признать право собственности на самовольно возведенную постройку через суд в порядке части 3 статьи 222 ГК РФ.

Образец искового заявления о признании права собственности  
на самовольную постройку в арбитражный суд

В \_\_\_\_\_  
(наименование арбитражного суда)

Истец: \_\_\_\_\_

Ответчик: \_\_\_\_\_

## ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

### о признании права собственности на самовольную постройку

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. индивидуального  
предпринимателя, наименование юридического лица), в \_\_\_\_\_ году построен  
\_\_\_\_\_ (объект недвижимости) по адресу:  
\_\_\_\_\_, на земельном участке, принадлежащем  
\_\_\_\_\_ (указать, на каком основании принадлежит  
участок: право собственности, пожизненное наследуемое владение,  
постоянное (бессрочное) пользование).

Данная постройка в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса  
Российской Федерации является самовольной, так как  
\_\_\_\_\_ (указать причину признания постройки  
самовольной: построена на земельном участке, не отведенном для этих целей,  
либо без получения необходимых разрешений).

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской  
Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение,  
сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном  
участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и  
иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых  
разрешений или с существенным нарушением градостроительных и  
строительных норм и правил.

Сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 125-127 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

признать за \_\_\_\_\_ (указать Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, наименование юридического лица) право собственности на \_\_\_\_\_ (объект недвижимости), расположенный по адресу: \_\_\_\_\_.

Приложения:

1. Уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов, которые у других лиц, участвующих в деле, отсутствуют.

2. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины в установленных порядке и в размере или право на получение льготы по уплате государственной пошлины, либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера государственной пошлины.

3. Документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования:

- доказательства, подтверждающие участие истца в возведении самовольной постройки (справки, квитанции, счета на приобретение и перевозку стройматериалов);

- правоустанавливающие документы на земельный участок под самовольной постройкой;

- документы, подтверждающие соблюдение требований охраны окружающей природной среды, правил постройки, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных и других обязательных норм

и правил, выполнение которых требуется для строительства и эксплуатации данной постройки.

4. Копии свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя.

5. Доверенность или иные документы, подтверждающие полномочия на подписание искового заявления.

6. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц или единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей с указанием сведений о месте нахождения или месте жительства истца и ответчика и (или) приобретении физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя либо прекращении физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя или иной документ, подтверждающий указанные сведения или отсутствие таковых.

7. Иные документы.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ Г.

\_\_\_\_\_  
подпись, расшифровка

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
4. Постановление Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».
5. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».
6. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11066/09.
7. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12048/11.
8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.09.2012 № 5698/12.