# Верховный Суд России подготовил Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством

# 16 ноября 2022 г. Президиум Верховного Суда России утвердил Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством.

# В целях обеспечения единообразного подхода к разрешению судами дел, связанных с самовольным строительством, по результатам изучения и обобщения судебной практики Верховным Судом РФ сформулирован ряд правовых позиций. Среди них можно отметить следующие.

# 1) Наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимости не исключает признания этого объекта самовольной постройкой, если установлено, что он возведен с нарушением, указанным в пункте 1 статьи 222 ГК РФ.

# 2) К объекту, не являющемуся недвижимостью, положения статьи 222 ГК РФ применению не подлежат. Вопрос об освобождении земельного участка, на котором располагается такой объект, разрешается с учетом его характеристик и на основании положений законодательства, регулирующего соответствующие правоотношения.

# 3) Возведение объекта индивидуального жилищного строительства без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве само по себе не является признаком самовольной постройки, если строительство такого объекта осуществляется с соблюдением установленных норм и правил.

# 4) Правообладатель земельного участка, владеющий объектом недвижимого имущества нежилого назначения, построенного до 1 января 1995 г., как своим собственным добросовестно, открыто и непрерывно в течение пятнадцати лет, вправе обратиться за признанием права собственности на такой объект, если он возведен без нарушения строительных и градостроительных требований и не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

# 5) Реконструкция жилого помещения в многоквартирном доме, влекущая уменьшение размера общего имущества, проведенная в отсутствие согласия всех собственников помещений в таком доме, является самовольной.

# 6) Использование не по целевому назначению строения, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой.

# 7) Снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности. С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении строения нарушение градостроительных и строительных норм и правил, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом незначительным и не препятствующим возможности сохранения самовольной постройки.

# 8) Если по делу о сносе самовольной постройки суд придет к выводу об устранимости допущенных в ходе ее возведения нарушений, в резолютивной части решения указываются оба возможных способа его исполнения - снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями.

# 9) Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку и (или) для удовлетворения иска о ее сносе, если отсутствуют иные препятствия для сохранения постройки.

# 10) Возведение строения на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, является основанием для сноса самовольной постройки, если отсутствует возможность приведения ее в соответствие с установленными правилами землепользования и застройки.

# 11) При рассмотрении спора о сносе объекта требуется установить наличие у истца не только процессуального права на предъявление иска, но и материально-правового интереса в сносе самовольной постройки, выраженного в том, что требуемый снос приведет к восстановлению нарушенного права.

# 12) Требование о сносе самовольной постройки, возведенной на земельном участке, предоставленном в аренду, может быть заявлено арендодателем независимо от требования о расторжении договора и возврате земельного участка.

# 13) Каждый из супругов наделен правом на обращение в суд с иском о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную в период брака, а также созданную в результате реконструкции принадлежащего одному из супругов недвижимого имущества, повлекшей значительное увеличение его стоимости.

# 14) Размещение части самовольной постройки на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, может являться достаточным основанием для отказа в признании права собственности на такую постройку.

# 15) Требование о сносе объекта недвижимости, право собственности на который возникло в силу закона, независимо от его государственной регистрации рассматривается только в судебном порядке.

# 16) В случае, когда право собственности на объект или его часть зарегистрировано в установленном порядке, вопрос о сносе такого объекта при осуществлении его самовольной реконструкции разрешению в административном порядке не подлежит.

# 17) Решение о сносе самовольной пристройки, являющейся частью многоквартирного дома, не может быть принято органом местного самоуправления.

# Прокуратура Чемальского района