



Управление архитектуры и градостроительства
Калужской области

**Самовольное строительство.
Практические вопросы применения
земельного и градостроительного
законодательства**

Попов Владимир Иванович
Заместитель начальника управления
архитектуры и градостроительства
тел. 56-07-51, E-mail: popov@adm.kaluga.ru

Гражданский кодекс РФ (Часть 1) от 30.11.1994 №51-ФЗ

Статья 263. Застройка земельного участка

1. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).
(в ред. Федерального закона от 26.06.2007 N 118-ФЗ)
2. Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.
Последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьей 222 настоящего Кодекса.

Гражданский кодекс РФ (Часть 1) от 30.11.1994 №51-ФЗ

Ст.222 Самовольная постройка

1. 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.

2. 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 настоящей статьи.

3. Абзац утратил силу с 1 сентября 2006 года.
- Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ.

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.

Признаки самовольной постройки

1. земельный участок, на котором была создана постройка, не был отведен для ее строительства в установленном законодательством порядке;
2. на ее создание не была получена необходимая разрешительная документация;

Признаки самовольной постройки

3. самовольное строение было создано с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил;
4. в результате возведения указанной постройки происходит нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц либо возникает угроза жизни и здоровью граждан.

Заседание Президиума Второго
арбитражного апелляционного суда
25.12.2007
(дело N А31-4308/2006-17).

Обзор Второго арбитражного
апелляционного суда 25.12.2007
(дело N А82-3875/2006-35).

Постановление Пленума Высшего
Арбитражного Суда РФ от 25.02.1998
N 8 "О некоторых вопросах практики
разрешения споров, связанных с
защитой права собственности и других
вещных прав»

письмо Пенсионного Фонда России

от 13.08.2001

№ ЮБ-09-27/6616

"О купле-продаже объектов
незавершенного строительства"

Решения Арбитражного суда
Красноярского края, при рассмотрении
дел N А33-9798/03-с2,
N А33-16687/03-с2

Постановление ФАС Северо-Западного
округа от 20.01.2006 N А56-49841/04

Определение

Конституционного Суда РФ

от 25.03.2004

№ 85-О

Причины возникновения оснований для признания постройки самовольной

- 1. Необходимость отвода земельного участка с соблюдением целевого назначения.***
- 2. Оформление разрешительной документации.***
- 3. Выполнение градостроительных и строительных норм и правил.***
- 4. Соблюдение прав и охраняемых законом интересов других лиц без возможной угрозы их жизни и здоровью.***

Постановление Президиума
Высшего Арбитражного Суда РФ
от 26.07.2005
№ 665/05

Постановление Президиума
Московского областного суда
от 20.02.2006 N 141

Методические указания

МУ 2.1.2.1829-04

"Санитарно-гигиеническая оценка полимерных и полимерсодержащих строительных материалов и конструкций, предназначенных для применения в строительстве жилых, общественных и промышленных зданий",

Постановление ФАС
Северо-Кавказского округа
от 27.11.2007 N Ф08-7831/07.

ПРОБЛЕМЫ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 1. Права на земельный участок**
- 2. Необходимая документация для производства строительных работ и порядок ввода объекта в эксплуатацию**

СПОРЫ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ (СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА)

- 1. Если земля в аренде**
- 2. Применима ли приобретательная давность**
- 3. Самовольная постройка или результат реконструкции объекта недвижимости**
- 4. Временные сооружения**
- 5. Соблюдение прав и законных интересов третьих лиц**

Постановление Пленума Верховного
Суда РФ № 10 и Пленума Высшего
Арбитражного Суда РФ
№ 22 от 29 апреля 2010 г.

"О некоторых вопросах, возникающих в
судебной практике при разрешении
споров, связанных с защитой права
собственности и других вещных прав"

1. Суды еще раз подчеркнули, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором осуществлена постройка. Иными словами, **арендатор земельного участка, вне зависимости от срока аренды, не вправе обращаться в суд с подобным иском.**

2. Суды указали, что 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. Отсюда следует, что если лицо, создавшее самовольную постройку, вообще не обращалось в уполномоченный орган власти за разрешениями или же не приложило к своему заявлению необходимые документы (например, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации), то в иске о признании права собственности на самовольную постройку, скорее всего, будет отказано.

3. Суды, оценивая п. 1 ст. 222 ГК РФ, пришли к выводу, что **объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой** (п. 30). Следовательно, иски о признании права собственности на такие объекты, равно как и иски об их сносе, признаны допустимыми.

4. Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику на одном из вещных прав, указанных в п. 1 выше, 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.

Ранее выбор ответчика по такого рода искам представлял значительные сложности.

Информационное письмо
Президиума Высшего Арбитражного
Суда РФ

от 09.12.2010 № 143

Обзор судебной практики по некоторым
вопросам применения Арбитражными
судами статьи 222 Гражданского
кодекса РФ

ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- **1. Возможность легализации**
- **2. Основания для признания права собственности**
- **3. Административная ответственность**
- **4. Снос строения**

ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

- **1. Судебный порядок**
- **2. Иной установленный законом порядок**
- **3. Государственная регистрация прав**