



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](mailto: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**