

СПРАВКА

по результатам обобщения судебной практики рассмотрения судами гражданских дел по спорам о праве собственности на самовольно возведенные постройки, рассмотренных за 1 полугодие 2025 года

г. Астрахань

В соответствии с планом работы Астраханского областного суда на 2 полугодие 2025 г. судебной коллегией по гражданским делам Астраханского областного суда проведено изучение практики рассмотрения районными судами области за 1 полугодие 2025 г. гражданских дел по спорам, связанным с самовольным строительством.

Судебная практика Астраханской области свидетельствует о том, что определенную долю дел составляют споры, связанные с применением положений статьи 222 ГК РФ, регулирующей отношения связанные с самовольными постройками.

Проведение обобщения обусловлено необходимостью выявления недостатков и обеспечения правильного и единообразного применения законодательства, регулирующего правоотношения, связанные с самовольно возведенным объектом недвижимости.

Конституция РФ устанавливает право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (статья 35) и гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод (статья 46).

Из положений статьи 209 ГК РФ следует, что право собственности, являясь субъективным имущественным правом, определяется, как возможность собственника осуществлять в отношении принадлежащего ему имущества любые правомерные действия по своему усмотрению с соблюдением охраняемых законом интересов других лиц.

На обобщение из судов г. Астрахани и Астраханской области поступило 55 гражданских дел указанной категории, рассмотренных районными судами.

Согласно ответам председателей судов гражданские дела указанной категории мировыми судьями не рассматривались.

Основные показатели по рассмотрению судами г. Астрахани и Астраханской области в исследуемый период дел анализируемой категории выглядят следующим образом.

Таблица

Суды	Количество гражданских дел, рассмотренных по спорам о праве собственности на самовольно возведенные постройки	Удовлетворено	Отказано	Передано по подсудности	Прекращено	Оставлено без рассмотрения
1	3	4	5	6	7	8
Кировский	11	3	5	-	-	3
Советский	8	5	1	-	-	2
Трусовский	9	3	1	1	1	3
Ленинский	5	2	3	-	-	-

Ахтубинский	3	2	-	-	-	1
Володарский	0	-	-	-	-	-
Енотаевский	3	2	1	-	-	-
Икрянинский	1	1	-	-	-	-
Лиманский	0	-	-	-	-	-
Красноярский	4	1	-	-	-	3
Камызякский	2	2	-	-	-	-
Наримановский	4	-	-	2	-	2
Приволжский	4	3	-	-	-	1
Черноярский	1	-	-	-	-	1
Харабалинский	0	-	-	-	-	-
ИТОГО	55	24	11	3	1	16

За указанный период рассмотрено 55 гражданских дел:

- по искам о признании права собственности на самовольно возведенный (реконструированный) объект недвижимости рассмотрено 27 дел.

- по искам о признании постройки самовольной и её сносе - 28 дел.

От общего количества гражданских дел, рассмотренных судами за исследуемый период, данная категория дел составляет 1,8 %.

Большее количество гражданских дел указанной категории рассматривалось Кировским, Советским, Трусовским, Ленинским районными судами г. Астрахани, а также судами по области: Наримановским, Ахтубинским, Енотаевским, Красноярским, Приволжским судами.

Из анализа представленных гражданских дел следует, что на территории Астраханской области распространены случаи реконструкции жилых строений в виде различного рода пристроек, так и нежилых объектов в нарушение установленных законом правил, без получения необходимых разрешений и согласований для их строительства.

Все поступившие дела были разделены на следующие категории:

а) Дела о признании права собственности на жилые дома:

окончены 11 дел, из которых: удовлетворены требования судом первой инстанции по 6 делам; отказано в удовлетворении заявленных требований по 1 делу; оставлены без рассмотрения иски по 4 делам.

Основная часть дел по реконструкции жилого дома связана с возведением пристроек, увеличением жилой площади в связи с улучшением жилищных условий.

б) Дела о признании права собственности на нежилые здания (строения):

окончены производством 16 дел, из них: удовлетворены требования – по 4 делам; оставлены без рассмотрения 9 дел; по подсудности в Арбитражный суд Астраханской области направлено 3 дела.

д) Дела о признании постройки самовольной и её сносе:

рассмотрены – 28 дел, из них по 14 делам исковые требования удовлетворены; отказано в удовлетворении требований – по 10 делам; оставлено без рассмотрения - по 3 делам, производство по 1 делу прекращено в связи с отказом истца (физического лица) от иска, заявленного к физическому лицу. По подсудности дела не направлялись.

Сторонами по делам исследуемой категории выступали физические лица - по 26 искам, органы местного самоуправления или их территориальные управления - по 28 искам, прокурор обратился с иском по 1 (одному) делу.

Как следует из апелляционной практики рассмотрения такой категории споров, несмотря на однозначность правовых норм, установленных статьей 222 ГК РФ, на практике продолжают иметь место проблемы применения её положений.

В апелляционном порядке за исследуемый период обжалованы 6 решений, что составило 13 % от общего количества рассмотренных дел данной категории, из них:

5 решений оставлены без изменения;

1 решение отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Основанием для отмены судебного постановления являлось:

- неверное установление судом юридически значимых обстоятельств по делу,
- неправильное применение норм материального права.

В суде кассационной инстанции обжалованы судебные решения по 4 дела, это составляет 57 % от обжалованных дел указанной категории в апелляционном порядке, из них:

- по 3 делам судебные акты оставлены без изменения;

- по 1 делу судебное постановление суда апелляционной инстанции отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

С. обратился в суд с иском к П. о сносе самовольно возведенной постройки - магазина «Стройматериалы», указав, что истцу на праве собственности принадлежат земельный участок и находящиеся на нем объекты недвижимости: жилой дом, два нежилых строения, расположенные по адресу. С северной части от земельного участка истца на смежных земельных участках по адресу, в непосредственной близости от смежной границы на земельном участке ответчиком без получения разрешения на строительство возведена самовольная постройка. Из заключения кадастрового инженера следует, что возведенная ответчиком самовольная постройка нарушает положения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Село Енотаевка» в части отступов от границ земельных участков; противопожарные нормы в части отступов от жилых домов; требования земельного законодательства в связи с пересечением территории общего пользования, а именно улицы Днепровская. Истец полагал, что размещение спорного объекта, в том числе, и на территории мест общего пользования нарушает права и законные интересы неопределенного круга лиц, в том числе, и права и законные интересы истца.

П. обратился в суд со встречным иском к С. о демонтаже (сносе) самовольно возведенных хозяйственных построек, частично расположенных на границе земельных

участков, принадлежащих П., с нарушением минимальных расстояний от смежной границы, санитарных и градостроительных норм и правил, а также с самостоятельным требованием о признании права собственности на самовольную постройку - нежилое здание - магазин, площадью 128,2 кв.м, указав, что в 2021 г. на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, за счет собственных средств и сил, без получения разрешения на строительство возведено нежилое здание – магазин. Указанная постройка не нарушает права и интересы других лиц, соответствует требованиям строительных и градостроительных нормативов, сохранение самовольной постройки не создает угрозу жизни и здоровью граждан, что подтверждается заключениями компетентных организаций.

Решением Енотаевского районного суда Астраханской области от 22 июня 2023 г. иски удовлетворены. На П. возложена обязанность в течение 1 месяца с момента вступления в законную силу решения суда осуществить снос самовольно возведенной постройки или в течение 3 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда привести самовольную постройку в соответствии со строительными и противопожарными нормами и правилами, действующими на территории РФ.

Встречные иски удовлетворены частично. На С. возложена обязанность в течение 1 месяца со дня вступления решения суда в законную силу снести самовольно возведенные хозяйственные постройки: хозяйственную постройку для содержания птицы, баню, в удовлетворении остальных исковых требований П. отказано. Со С. взысканы расходы по оплате судебной экспертизы (дело № 2-3/2023).

Не согласившись с решением суда, С. подал апелляционную жалобу.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 20.03.2024 г. решение суда отменено в части удовлетворения исковых требований С. к П. о сносе самовольно возведенной постройки, встречных исковых требований П. к С. о сносе самовольно возведенных хозяйственных построек, в части взыскания со С. расходов по оплате судебной экспертизы, в данной части принято новое решение об отказе в удовлетворении требований. С. в пользу экспертного учреждения взысканы расходы по оплате судебной экспертизы.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 01.08.2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 20.03.2024 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, указав, что решение районного суда обжаловано С. в апелляционном порядке исключительно по мотиву несогласия с возложением на него обязанности снести принадлежащие ему хозяйственные постройки, а также выражал несогласие с противоречивыми, по его мнению, выводами суда первой инстанции о возложении на П. обязанности либо снести принадлежащую последнему спорную постройку, либо привести её в соответствие со строительными и противопожарными нормами и правилами. Вопреки принципу состязательности сторон и положениям части 2 статьи 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции в отсутствие правовых оснований вышел за пределы доводов апелляционной жалобы и отменил решение суда первой инстанции в части возложения на П. обязанности устранить при

возведении здания магазина нарушения строительных норм и правил либо снести его, приняв новое решение об отказе С. в удовлетворении его исковых требований в полном объеме (дело № 88-24055/2024).

Судебная коллегия по гражданским делам Астраханского областного суда при повторном апелляционном рассмотрении дела, исследовав представленные сторонами доказательства в их совокупности, учитывая разъяснения, изложенные Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в постановлении от 12.12.2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», согласилась с выводами суда первой инстанции в части удовлетворения исковых требований С. о сносе самовольно возведенного нежилого здания или приведении самовольной постройки в соответствие со строительными и противопожарными нормами и правилами, действующими на территории РФ, а также в части отказа в удовлетворении исковых требований П. о признании права собственности на самовольно возведенное нежилое здание, при этом отменила решение суда в части удовлетворения иска П. к С. о сносе хозяйственных построек и распределении судебных расходов, приняв по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, взыскании судебных расходов со С.

Исходя из принципа пропорциональности, снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

Необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции в части, исходил из того, что спорные постройки: баня и хозяйственная постройка для содержания птицы, возведены в период, когда собственником смежного земельного участка являлся отец П. – П.А., спорные строения располагались по меже смежных земельных участков. П.А. (первоначальный собственник) не возражал против строительства С. спорных хозяйственных построек в указанных границах. На момент принятия в дар земельного участка с жилым домом П. было известно о расположении на межевой границе спорных хозяйственных построек, возведенных до 2022 г., отметив, что до обращения С. в суд с указанным иском не возражал относительно места расположения указанных построек. При этом доказательств, свидетельствующих о том, что спорные хозяйственные постройки нарушают права П., права и охраняемые законом интересы иных лиц, создают угрозу жизни и здоровью граждан либо возможность причинения вреда в будущем, сторонами в суд не представлено, судом не установлено (апелляционное определение от 06.11.2024 г., дело № 33-3897/2024).

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13.03.2025 г. решение Енотаевского районного суда Астраханской области от 22.06.2023 г. с учетом апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 06.11.2024 г. оставлены без изменения (дело № 88-7176/2025).

При рассмотрении дел указанной категории суды руководствуются положениями Конституции РФ, Гражданского, Земельного, Градостроительного, Жилищного кодексов РФ, Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федерального закона от 25.07.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального закона от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Федерального закона от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», нормативных правовых актов Астраханской области, а также учитывают правовые позиции Конституционного Суда РФ, разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой ГК РФ», Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г., Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022 г., Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3(2025), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 08.10.2024 г.

Самовольное строительство представляет собой действия застройщика, осуществляемые им вопреки требованиям норм публичного права (поскольку в подобных ситуациях нарушаются установленные государством процедуры, ставятся под угрозу права неопределенного круга лиц), что выражается в уклонении застройщика от получения надлежащих документальных согласований и разрешений от компетентных органов, в результате чего при возведении самовольного строения на не принадлежащем застройщику земельном участке может допускаться нарушение имущественных прав и охраняемых законом интересов собственников земельных участков и иных лиц.

Законом могут быть определены категории объектов недвижимости, в отношении которых не допускается принятие судом или органом местного самоуправления в соответствии со статьей 222 ГК РФ решений об их сносе либо сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями.

К таким объектам недвижимости относятся, например, объекты индивидуального жилищного строительства, построенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или расположенных в границах населенных

пунктов и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, а также жилые и садовые дома, созданные на садовых земельных участках, при наличии одновременно следующих условий: права на эти объекты зарегистрированы до 1 сентября 2018 г.; их параметры соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, и (или) предельным параметрам таких объектов, установленным федеральным законом; эти объекты расположены на земельных участках, принадлежащих на праве собственности или на ином законном основании собственникам этих объектов (п. 3 ст. 22 Федерального закона от 30.11.1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой ГК РФ», ч. 7 ст. 54 Федерального закона от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).

В силу пункта 10 статьи 16.1, пункта 13 статьи 18 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» не допускается принятие решений о сносе объектов культурного наследия, а также объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 указанного Федерального закона (п. 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке»).

Органам местного самоуправления в силу ч. 4 ст. 222 ГК РФ предоставлены полномочия по вопросам о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в следующих случаях: если они возведены на государственных или муниципальных землях; на иных землях, но создают угрозу жизни и здоровью граждан; на земельный участок отсутствуют правоустанавливающие документы, необходимые по закону на дату начала строительства; вид разрешенного использования земельного участка не допускает строительства такого объекта, и он расположен на территории общего пользования; вид разрешенного использования земельного участка не допускает строительства такого объекта и постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории, при этом режим зоны не допускает строительства такого объекта; на дату начала строительства установлены ее границы и отсутствует разрешение на строительство (если оно необходимо).

Органы местного самоуправления не могут принять решение о сносе самовольной постройки, если право собственности на объект зарегистрировано в ЕГРН; право собственности на объект признал суд согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ; суд отказал в иске о сносе этой постройки; объект является многоквартирным домом или жилым (садовым) домом; жилой дом (строение) создан на дачном (садовом) земельном участке до 1 января 2019 г. (п. 2 ст. 22 Федерального закона от 30.11.1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой ГК РФ»); постройка относится к имуществу религиозного назначения или предназначена для его обслуживания и (или) образует с ним единый культовый комплекс (п. 1 ст. 22 Федерального закона от 30.11.1994 г. № 52-ФЗ); отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок, если постройка создана на нем до дня вступления в силу ЗК РФ (пп. 1 п. 5 ст. 22 Федерального закона от 30.11.1994 г. № 52-ФЗ); отсутствует разрешение на строительство объекта, созданного до 14.05.1998 г. (пп. 2 п. 5 ст. 22 Федерального закона от 30.11.1994 г. № 52-ФЗ); заявление гражданина о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, в соответствии со ст. 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-

ФЗ находится на рассмотрении (п. 7 ст. 18 Федерального закона от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ).

Из разъяснений, изложенных в п. 9 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», орган местного самоуправления не вправе в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 222 ГК РФ, принимать решение о сносе объекта, в том числе подвергшегося реконструкции (например, в случае самовольно возведения пристроя к жилому дому), если право на объект или его часть зарегистрировано в ЕГРН (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, п. 12 ч. 3 ст. 8, ч. 2 ст. 63 ГрК РФ).

Требование о сносе такого объекта независимо от его государственной регистрации рассматривает только суд (пункт 21); самовольно реконструированного объекта, когда право собственности на объект или его часть зарегистрировано (пункт 22); самовольной пристройки к многоквартирному дому (пункт 23).

При рассмотрении иска о признании права собственности на постройку или иска о её сносе правоотношения регулируются нормами о самовольной постройке, суд должен сам их применить, даже если истец неверно указал нормы (п. 26 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022 г.).

Подсудность рассмотрения дел, связанных с самовольной постройкой

Анализ поступивших на обобщение гражданских дел свидетельствует о том, что судами правильно применяются нормы процессуального права при определении подсудности дел, связанных с самовольной постройкой.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 11 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», иски о сносе самовольной постройки, о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, о признании права собственности на самовольную постройку рассматриваются судом общей юрисдикции, арбитражным судом с соблюдением правил об исключительной подсудности - по месту нахождения спорного объекта (ст. 30 ГПК РФ, ст. 38 АПК РФ).

Если в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении таких лиц. В указанном случае спор подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции (часть 4 статьи 22 ГПК РФ, ч. 7 ст. 27 АПК РФ). При этом суд привлекает к участию в деле прокурора для дачи заключения по требованию о выселении (часть 3 статьи 45 ГПК РФ).

Основными критериями отнесения того или иного спора к компетенции арбитражного суда являются субъектный состав и экономический характер спора, применяемые в совокупности (Обзор судебной практики по делам, связанным с

самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014 г.).

Из разъяснений, изложенных в п. 2, 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12.10.2006 г. № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество», иски о правах на недвижимое имущество, с учетом субъектного состава участников и предмета спора, относятся к экономическим спорам.

Если недвижимое имущество, о правах на которое возник спор между публично-правовыми образованиями, закреплено на вещном праве за иными лицами или находится в их фактическом владении, спор о правах на такое имущество на основании ч. 1 ст. 38 АПК РФ подлежит рассмотрению арбитражным судом субъекта РФ.

Из положений п. 1 ч. 1, п. 3 ст. 22 ГПК РФ, ст. 4 Федерального конституционного закона от 28.04.1995 г. № 1-ФКЗ «Об арбитражных судах в РФ», ст. 1, ч. 1, 2 ст. 27, 28, 33 АПК РФ следует, что гражданин может участвовать в арбитражном процессе в качестве стороны исключительно в случаях, если на момент обращения в арбитражный суд он имеет государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, либо если участие гражданина без статуса предпринимателя в арбитражном процессе предусмотрено законом.

Действующим законодательством не предусмотрена норма права, в соответствии с которой спор о признании права собственности гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, на самовольно возведенное нежилое строение может быть рассмотрен арбитражным судом.

Между тем, наличие у лица, которое возвело самовольную постройку, статуса индивидуального предпринимателя не является препятствием для принятия к производству судом общей юрисдикции искового заявления о признании права собственности или о сносе такой самовольной постройки в случае отсутствия данных, свидетельствующих о том, что спорный объект недвижимости используется или будет использован для целей предпринимательской деятельности.

При отсутствии в материалах дела доказательств, подтверждающих наличие у истца по иску о признании права собственности на самовольно возведенное нежилое помещение, а равно у ответчика по иску муниципального образования или прокурора о сносе такой постройки статуса индивидуального предпринимателя и осуществление им предпринимательской деятельности, вышеуказанный спор подсуден суду общей юрисдикции.

То обстоятельство, что предметом иска является нежилое помещение, в том числе такое, которое может быть использовано для предпринимательской деятельности, на подсудность спора не влияет, поскольку закон не ограничивает права физических лиц иметь в собственности любое имущество, в том числе и нежилые помещения.

Изучение гражданских дел и нарядов суда об отказе в принятии иска, оставлении без движения и возвращении исковых материалов (ст. 131, 135 ГПК РФ) исследуемой категории показало, что при определении подсудности дел по спорам, связанным с самовольным строительством объекта недвижимости, суды принимают соответствующее процессуальное решение исходя из субъектного состава правоотношений, целевого использования предмета спора и природы спорных правоотношений.

Так, определением Наримановского районного суда Астраханской области от 20.02.2025 г. гражданское дело по иску Н. к администрации муниципального образования «Наримановский муниципальный район Астраханской области» о признании права собственности на нежилое здание (магазин), передано по подсудности в Арбитражный суд Астраханской области.

В ходе судебного разбирательства стороной ответчика представлен письменный отзыв, в котором указано о принятии судом первой инстанции иска с нарушением правил подсудности, поскольку истец, являясь индивидуальным предпринимателем, осуществляет в спорном нежилом здании предпринимательскую деятельность, в связи с чем данный спор подсуден арбитражному суду.

Передавая гражданское дело по подсудности в арбитражный суд, районный суд, установив, что на момент обращения в суд с иском истец обладал статусом индивидуального предпринимателя, основным видом предпринимательской деятельности являлась организация похорон и представление связанных с этим ритуальных услуг, спорный объект используется истцом для извлечения прибыли, учитывая характер спорных правоотношений, пришел к выводу о том, что спор носит экономический характер и подлежит рассмотрению Арбитражным судом Астраханской области.

Определение суда не обжаловано, вступило в законную силу (дело № 2-23/2025).

По аналогичным основаниям передано по подсудности в Арбитражный суд Астраханской области гражданское дело по иску Н. к администрации муниципального образования «Наримановский муниципальный район Астраханской области» о признании права собственности на нежилое здание - здание для продажи товаров и оказания ритуальных услуг (определение Наримановского районного суда Астраханской области от 10.02.2025 г., дело № 2-21/2025).

Родовая подсудность

В силу ст. 47 Конституции РФ никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом.

При определении родовой подсудности споров, связанных с самовольно возведенными объектами недвижимости, следует руководствоваться положениями п. 4 ч.1 ст. 23 ГПК РФ (в редакции Федерального закона от 28.11.2018 г. № 451-ФЗ), согласно которым (во взаимосвязи с положениями ст. 24 ГПК РФ) дела по имущественным спорам, за исключением дел о наследовании имущества и дел, возникающих из отношений по созданию использованию результатов интеллектуальной деятельности, при цене иска, не превышающей пятидесяти тысяч рублей, подсудны мировому судье.

Как следует из поступивших на изучение гражданских дел указанной категории, суды области правильно определяли родовую подсудность спора, цена иска подтверждена справками о рыночной стоимости объекта недвижимости, отчетами об оценке действительной стоимости спорного объекта.

При определении родовой подсудности следует учитывать, что споры о сносе самовольных построек, признании реконструкции незаконной и приведении помещения в

первоначальное состояние, о запрете строительства относятся к имущественным спорам, не подлежащим оценке.

Гражданские дела по таким спорам в соответствии с требованиями ст.ст. 23, 24 ГПК РФ отнесены к подсудности районных судов (Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014 г.).

Территориальная подсудность

Общей нормой территориальной подсудности гражданских дел являются положения, закрепленные в ст. 28 ГПК РФ.

Положения ст. 30 ГПК РФ закрепляют нормы, имеющие исключительный характер при предъявлении исков о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении такого имущества от ареста. Подобные иски предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

Абзацем 3 пункта 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» предусмотрено, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

Поскольку требования истцов о признании права собственности на самовольные постройки направлены на защиту права на недвижимое имущество, исковые требования подлежат рассмотрению по правилам исключительной подсудности.

Согласно Обзору судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденному Президиумом Верховного Суда РФ от 19 марта 2014 г., споры о сносе самовольных построек, признании реконструкции незаконной и приведении помещения в первоначальное состояние, о запрете строительства подсудны районному суду по месту нахождения объекта спора.

При решении вопроса о территориальной подсудности спора положения процессуального закона применялись судьями районных судов г. Астрахани и Астраханской области правильно.

Определением Кировского районного суда г. Астрахани от 12.03.2025 г. исковое заявление К. к администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» о признании строения самовольной постройкой, о сносе возвращено истцу в связи с неподсудностью.

Руководствуясь частью 1 статьей 30 ГПК РФ, суд первой инстанции, учитывая место нахождения спорного объекта капитального строительства в Советском районе г. Астрахани, возвратил иск, разъяснив истцу право на обращение за защитой нарушенного права в Советский районный суд г. Астрахани (материал № 9-118/2025).

Определение судьи не обжаловано, вступило в законную силу.

Государственная пошлина

Согласно положениям ст.ст. 131 и 132 ГПК РФ в исковом заявлении должна быть указана цена иска, а к заявлению приложен документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.

Одним из процессуально значимых обстоятельств для правильного установления размера государственной пошлины при подаче искового заявления о признании права собственности на самовольное строение имеет надлежащее определение истцом цены иска (ст. 91 ГПК РФ).

При подаче искового заявления в суд истец должен ее указать в денежном выражении в зависимости от стоимости объекта недвижимости, о праве собственности на который он заявляет.

Имущественный характер спора отражает содержание спорного правоотношения и характеризуется материальным взаимоотношением спорящих сторон. При этом иск, подлежащий оценке, связан с реальной возможностью оценить предмет иска.

По искам о праве собственности на объект недвижимого имущества цена иска определяется исходя из стоимости объекта, но не ниже его инвентаризационной оценки (п. 9 ч. 1 ст. 91 ГПК РФ). При этом государственная пошлина по искам о признании права собственности на самовольные постройки исчисляется в порядке, предусмотренном пп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ.

Если произведена самовольная реконструкция объекта капитального строительства, которая фактически привела к созданию нового объекта, то государственная пошлина подлежит уплате исходя из стоимости всего реконструированного объекта, а не стоимости пристроенных помещений, поскольку при самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством пристройки к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту недвижимости.

Исходя из положений п. 9 ч. 1 ст. 91 ГПК РФ, инвентаризационная стоимость, установленная органами БТИ, используется в качестве нижнего предела такой стоимости и принимается в основу расчета только при отсутствии достоверной рыночной стоимости объекта гражданского оборота и не дает право определять государственную пошлину в заниженном размере.

Как следует из разъяснений, данных в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 18 апреля 2017 г. № 10 «О некоторых вопросах применения судами положений ГПК РФ и АПК РФ об упрощенном производстве» (п.7), стоимость недвижимого имущества определяется исходя из его кадастровой стоимости, а стоимость движимого имущества и стоимость недвижимого имущества, сведения о кадастровой стоимости которого отсутствуют, - исходя из рыночной стоимости.

В ходе анализа гражданских дел указанной категории судебной коллегией установлено, что при принятии к производству суда искового заявления (предметом заявленных требований является объект недвижимого имущества, имеющий определенную стоимость), судами города и области решается вопрос о наличии доказательств по оплате государственной пошлины и проверяется размер государственной пошлины, подлежащей оплате при подаче иска в суд.

При отсутствии доказательств оплаты государственной пошлины за подачу иска суды приходили к обоснованному выводу о наличии оснований для оставления иска без движения и предоставления истцу разумного срока для устранения указанных недостатков.

В соответствии с п. 9 ст. 333.20 НК РФ при затруднительности определения цены иска в момент его предъявления размер государственной пошлины предварительно устанавливается судьей с последующей доплатой недостающей суммы государственной пошлины на основании цены иска, определенной судом при разрешении дела, в срок, установленный пп. 2 п. 1 ст. 333.18 настоящего Кодекса.

Н. обратился в Наримановский районный суд Астраханской области с иском о признании права собственности на нежилое здание – магазин, площадью 32 кв.м. При подаче иска оплачена государственная пошлина в размере 2030 руб. Цена иска истцом не указана. Согласно договору купли-продажи нежилого здания от 3.10.2024 г. истец приобрел спорный объект у застройщика за 1200000 руб.

Исковое заявление принято к производству суда.

В ходе судебного разбирательства суд не установил действительную стоимость указанного объекта. При вынесении по делу итогового решения судом не решен вопрос о довыскании государственной пошлины в доход местного бюджета (дело № 2-22/2025).

Необходимо отметить, что в силу положений пп. 19 п. 1 ст. 333.36 НК РФ от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым Верховным Судом РФ, судами общей юрисдикции, мировыми судьями, освобождаются государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в качестве истцов (административных истцов) или ответчиков (административных ответчиков).

Принимая во внимание, что согласно п. 8 ст. 333.20 НК РФ в случае, если истец, административный истец освобожден от уплаты государственной пошлины в соответствии с настоящей главой, государственная пошлина уплачивается ответчиком, административным ответчиком (если он не освобожден от уплаты государственной пошлины) пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, административных исковых требований, а в случаях, предусмотренных законодательством об административном судопроизводстве, в полном объеме.

При этом размер государственной пошлины, подлежащий взысканию при вынесении решения, определяется судом исходя из размера государственной пошлины, подлежащей оплате при подаче иска, от которой истец был освобожден.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 333.19 НК РФ (в редакции, действующей после 8 сентября 2024 г.) при подаче искового заявления имущественного характера, не подлежащего оценке, а также искового заявления неимущественного характера, по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, мировыми судьями, государственная пошлина для физических лиц составляет 3000 руб.; для организаций уплачивается в размере 20000 руб.

Следует отметить, что при разрешении вопроса о взыскании с ответчика государственной пошлины в доход местного бюджета суды в большинстве случаев правильно руководствуются вышеизложенными положениями действующего законодательства и обоснованно взыскивают с ответчика государственную пошлину в

размере, который истец должен был оплатить, если бы не был освобожден от такой уплаты.

Администрация муниципального образования «Городской округ город Астрахань» обратилась в суд с иском к А. об освобождении земельного участка путем сноса самовольно возведенного объекта незавершенного строительства.

Заочным решением Ленинского районного суда г. Астрахани от 17.03.2025 г. исковые требования удовлетворены в полном объеме. С А. в доход муниципального образования «Городской округ город Астрахань» взыскана государственная пошлина в размере 20000 руб. (дело № 2-975/2025). Заочное решение суда не обжаловано, вступило в законную силу.

Однако имеют место случаи, когда при удовлетворении требований истца (орган местного самоуправления или его территориальный орган), освобожденного от уплаты государственной пошлины в силу закона, судом не разрешался вопрос о распределении судебных расходов либо разрешен с нарушением положений п. 3 ч. 1 ст. 333.19 НК РФ.

Заочным решением Кировского районного суда г. Астрахани от 24.03.2025 г. исковые требования администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» к Г. об освобождении земельного участка путем сноса самовольной постройки удовлетворены (дело № 2-1600/2025).

В порядке статьи 103 ГПК РФ судом при вынесении решения разрешен вопрос о взыскании с ответчика в доход местного бюджета государственной пошлины, от уплаты которой истец освобожден в силу положений налогового законодательства, в размере 6000 руб.

Однако размер государственной пошлины за подачу заявленных требований в силу положений статьи 333.19 НК РФ (в редакции, действующей на момент обращения с иском в суд 27 февраля 2025 года) составлял 20000 руб. Вопрос о довзыскании с ответчика государственной пошлины в полном объеме районным судом разрешен не был.

Заочное решение суда не обжаловано, вступило в законную силу.

Аналогичные ошибки допущены Советским районным судом г. Астрахани (дело № 2-270/2025, дело № 2-688/2025), Камызякским районным судом Астраханской области (дело № 2-559/2025), Приволжским районным судом Астраханской области (дело № 2-9/2025).

Понятие самовольной постройки

Самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков:

- возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
- возведение (создание) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки;
- возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих

согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки;

- возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату её выявления.

Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим. Орган государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки (пункт «о» статьи 71 Конституции РФ, пункт 1 статьи 3 ГК РФ).

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка (ч. 1 ст. 222 ГК РФ).

Споры, связанные с самовольным строительством, надлежит разрешать исходя из редакции ст. 222 ГК РФ, действующей на момент рассмотрения спора в суде.

Понятия «строительство» и «реконструкция» не являются тождественными, не подпадают под одинаковый правовой режим.

Согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. № 37, самовольной постройкой признаются осуществленные без соответствующего разрешения: реконструкция жилых домов (частей домов); переоборудование правомерно возведенных нежилых зданий в жилые и наоборот; возведение нового здания при наличии разрешения на капитальный ремонт старого; возведение дополнительных зданий.

Возведение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой (ч. 13 ст. 51.1 ГрК РФ, ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ»).

Судам следует учитывать, что до 1 марта 2031 года возведение (создание) таких объектов на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного ст. 51.1 ГрК РФ, и регистрация на них права собственности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок являются законными действиями застройщика (ч. 11 ст. 24, ч. 12 ст. 70 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Положения статьи 222 ГК РФ регулируют отношения, связанные с самовольным возведением (созданием) зданий, сооружений, отвечающих критериям недвижимого имущества вследствие прочной связи с землей, исключающей их перемещение без несоразмерного ущерба назначению этих объектов (абзацы первый, третий пункта 1 статьи 130, пункт 1 статьи 141.3 ГК РФ).

Е. обратился в Советский районный суд г. Астрахани с иском о признании права собственности на самовольно возведенное нежилое здание - магазин, указав, что без получения разрешения на строительство, за счет собственных средств, в границах земельного участка истец возвел спорный объект недвижимости, который не нарушает прав и охраняемых законом интересов третьих лиц, не угрожает жизни и здоровью граждан.

Разрешая спорные правоотношения, учитывая заключение судебной экспертизы в части соответствия спорного объекта требованиям строительных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарных норм и правил, суд первой инстанции пришел к выводу об обоснованности заявленных требований, признав за истцом право собственности на объект капитального строительства – магазин.

Судом установлено, что на земельном участке, площадью 502 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - магазины, находящемся в пользовании истца на основании договора аренды, возведено нежилое здание – магазин, площадью 30,6 кв.м.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы исследуемый объект представляет собой нежилое здание – магазин. Техническое состояние основных строительных конструкций здания и объемно-планировочного решения вновь возведенного нежилого здания соответствует действующим нормативным требованиям строительных, градостроительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил. Угроза жизни и здоровью граждан непосредственно на объекте исследования и в зданиях, расположенных на смежных земельных участках, отсутствует.

В материалах дела имеется отзыв администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань», в котором орган местного самоуправления возражал против удовлетворения заявленных требований, ссылаясь лишь на отсутствие у застройщика полученного в соответствии с положениями статьи 51 ГрК РФ разрешения на строительство, без разработки проектной документации.

Решение Советского районного суда г. Астрахани от 30.01.2025 г. не обжаловано, вступило в законную силу (дело № 2-687/2025).

Субъектный состав

Право собственника земельного участка возводить на своем участке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения и сооружения, осуществлять их реконструкцию или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам основано на конституционных полномочиях собственника по владению, пользованию, распоряжению своим имуществом (ч. 2 ст. 35 Конституции РФ).

Таковыми же правами обладают лица, в пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (п. 1 ст. 41 ЗК РФ).

Реализация указанного права не должна наносить ущерб окружающей среде и нарушать права и законные интересы иных лиц (ч. 2 ст. 36 Конституции РФ).

Истцом по делам о признании права собственности на самовольные постройки является лицо, владеющее земельным участком, на котором возведена постройка (собственник, титульный владелец земельного участка). Земельный участок может принадлежать истцу на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

Предъявить иск о признании права собственности на самовольную постройку может и арендатор земельного участка.

В пункте 41, 42 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 г. № 44 разъяснено, что с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена (создана) такая постройка (пункт 3 статьи 222 ГК РФ), в том числе в случае, если постройка возведена иным лицом (например, наследник, принявший наследство в виде земельного участка, на котором возведена (создана) самовольная постройка; собственник земельного участка, приобретший земельный участок, на котором расположена самовольная постройка; учредитель (участник), получивший оставшийся после удовлетворения требований кредиторов земельный участок ликвидированного юридического лица).

Каждый из супругов вправе предъявить иск о признании права общей собственности на самовольную постройку, возведенную (созданную) в период брака, а также созданную в результате реконструкции принадлежащего одному из супругов недвижимого имущества. При рассмотрении такого спора судом учитываются положения семейного законодательства о законном и договорном режиме имущества супругов (в частности, статьи 33, 34, 37, 40, 42 СК РФ).

Арендатор земельного участка, в том числе находящегося в публичной собственности, вправе обращаться с иском о признании права собственности на самовольную постройку, если земельный участок предоставлялся для строительства соответствующего объекта.

Ответчиком по иску о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления по месту нахождения такой постройки, иной уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта РФ (части 4 - 6 статьи 51 ГрК РФ), а в случае предъявления правообладателем земельного участка иска о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную на этом участке иным лицом, - также лицо, осуществившее ее возведение (создание).

В ходе обобщения установлено, что в суды области с исковыми требованиями о признании права собственности на самовольно возведенный объект, а также с требованиями о признании постройки самовольной и её сносе обращались как физические, так и юридические лица (орган местного самоуправления).

Анализ судебной практики показывает, что чаще всего с исками о признании права собственности на самовольную постройку обращаются собственники земельных участков, арендаторы земельных участков.

При этом в ходе изучения дел, представленных на обобщение, установлено, что у судей возникают вопросы по определению надлежащего ответчика как по делам о признании права собственности на самовольно возведенное (реконструированное) жилое (нежилое) помещение, так и по требованиям о сносе самовольной постройки.

Учитывая положения действующего законодательства, надлежащими ответчиками по делам о признании права собственности на самовольную постройку являются администрация муниципального образования «Городской округ город Астрахань», администрации муниципальных районов Астраханской области, на территории которых самовольно возведены спорные объекты недвижимости.

В зависимости от предмета спора по делам данной категории, наличия или отсутствия у застройщика права пользования земельным участком в отношении объектов, расположенных на территории муниципального образования, в целях объективного и полного рассмотрения дела следует привлекать в качестве соответчиков отраслевые (функциональные) и территориальные органы (управления, комитеты) муниципального образования, которые наделены правами юридического лица - управление муниципального контроля, управление по строительству, архитектуре и градостроительству, управление (комитет) муниципального имущества.

При этом в ходе изучения дел, представленных на обобщение, установлено, что у судей возникают вопросы по определению надлежащего ответчика как по делам о признании права собственности на самовольно возведенное (реконструированное) жилое (нежилое) помещение, так и по требованиям о сносе самовольной постройки.

Следует обратить внимание, что суды не всегда правильно определяют надлежащего ответчика по делу о признании права собственности на самовольно возведенный (реконструированный) объект недвижимости.

В силу п. 3 ст. 5, подп. 7-10 п. 2 ст. 2 Закона Астраханской области от 15.12.2022 г. № 107/2022-ОЗ «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Астраханской области и органами государственной власти Астраханской области с 1 июля 2023 года полномочия по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» по выдаче разрешений на строительство или принятие решений об отказе в выдаче разрешений на строительство, выдаче разрешений на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, по выдаче уведомлений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства и ввод в эксплуатацию указанных объектов переданы министерству имущественных и градостроительных отношений Астраханской области.

В ходе изучения гражданских дел по искам о признании права собственности на самовольно возведенный объект капитального строительства судебной коллегией

установлены случаи не привлечения к участию в деле органа, уполномоченного давать разрешение на строительство объекта – министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области (дело № 2-687/2025, решение Советского районного суда г. Астрахани от 30.01.2025 г.; дело № 2-54/2025, решение Трусовского районного суда г. Астрахани от 15.01.2025 г.).

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК РФ).

В соответствии с положениями ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

При рассмотрении дел о признании права собственности на самовольное строение необходимо разрешать вопрос о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области, поскольку данное Управление является органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории Астраханской области.

В целях установления юридически значимых обстоятельств по делам исследуемой категории к участию в деле в большинстве случаев привлекаются смежные землепользователи.

Однако суды города и области как на стадии принятия исковых заявлений к производству суда, так и в период рассмотрения дела, не всегда привлекают Росреестр по Астраханской области, смежных землепользователей к участию в деле: Трусовский, Советский районные суды г. Астрахани, Енотаевский, Приволжский, Чернойарский районные суды Астраханской области.

Иск о сносе самовольной постройки может быть предъявлен в суд собственником земельного участка, на котором находится постройка, иным субъектом вещного права на земельный участок (долгосрочный арендатор) или его законным владельцем, а также лицом, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки (например, собственник соседнего земельного участка).

С таким иском в публичных интересах вправе обратиться в суд прокурор или уполномоченные федеральным законодательством органы, к каковым можно отнести органы местного самоуправления, регулирующие вопросы планировки и застройки территории муниципальных образований, осуществляющие выдачу разрешений на строительство (ч. 2 ст. 55.32 ГрК РФ).

В ходе изучения судебной практики по спорам о сносе самовольной постройки установлено, что суды проверяют полномочия лица, обратившегося в суд с требованием о сносе самовольной постройки, является ли лицо, к которому предъявлены требования, надлежащим ответчиком по делу.

Сроки рассмотрения

Изучение гражданских дел и материалов, представленных на обобщение, показало, что судами области при принятии исковых заявлений в основном учитываются положения действующего процессуального законодательства.

Проводя подготовку по делам данной категории, суды правильно определяют обстоятельства, имеющие значение для разрешения возникшего спора и подлежащие доказыванию сторонами; разъясняют сторонам, на ком лежит бремя доказывания тех или иных обстоятельств, а также последствия непредставления доказательств.

В соответствии со ст. 2 ГПК РФ задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов указанных в ней субъектов частного и публичного права.

Гражданские дела, поступившие на обобщение, рассмотрены судами области в сроки, предусмотренные процессуальным законом.

Споры о сносе самовольных построек

Основной смысл института самовольной постройки выражается в санкции за допущенные нарушения при осуществлении строительства. Таковой санкцией в силу требований ст. 222 ГК РФ является снос самовольной постройки, и применение ее возможно только в судебном порядке.

Обобщение свидетельствует о том, что в целом иски о сносе самовольной постройки рассматриваются судами города и области правильно.

Как следует из поступивших на изучение гражданских дел указанной категории, с исками о сносе самовольной постройки обращались в основном органы местного самоуправления.

Одним из критериев для сноса самовольной постройки является возведение постройки на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке.

Администрация МО «Городской округ город Астрахань» обратилась в суд с иском к А. об освобождении земельного участка путем сноса самовольно возведенного объекта незавершенного строительства - фундамента, указав, на земельном участке,

примыкающему к боксу №, оборудован фундамент. Земельный участок не огорожен, доступ на него не ограничен. Сведения о зарегистрированных правах на спорный объект отсутствуют. Земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, в установленном законом порядке А. не предоставлялся.

Решением Ленинского районного суда г. Астрахани от 17.03.2025 г. исковые требования администрации удовлетворены в полном объеме.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие право застройщика на владение и пользование земельным участком, а также законности возведения ответчиком на спорном земельном участке спорного объекта незавершенного строительства.

Решение суда не обжаловано, вступило в законную силу (дело № 2-975/2025).

Прокурор обратился в суд с иском в защиту РФ к К. об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка путем демонтажа (сноса) самовольных построек.

Решением Ахтубинского районного суда Астраханской области от 11.06.2025 г. исковые требования прокурора удовлетворены.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из самовольного занятия ответчиком земельного участка, площадью 200 кв.м, находящегося в государственной собственности и закрепленного на праве оперативного управления за Министерством обороны РФ, с возведением на нем 5 самостоятельных объектов капитального строительства в отсутствии соответствующего разрешения компетентного органа.

Решение суда не обжаловано, вступило в законную силу (дело № 2-664/2025).

Администрация МО «Городское поселение города Ахтубинск Ахтубинского района Астраханской области» обратилась в суд с иском к Б. о сносе самовольной постройки – автомойки, площадью 452 кв.м.

Из материалов дела следует, что в 2015 г. ответчик обратился в администрацию МО «Ахтубинский район» Астраханской области с заявлением о выдаче разрешения на размещение торгового павильона - нестационарного объекта сборно-разборной конструкции, площадью 300 кв.м.

На основании постановления администрации МО «Ахтубинский район» схема размещения нестационарных торговых объектов на территории МО «Город Ахтубинск» дополнена в части спорного объекта, назначение объекта – объект по оказанию услуг по обслуживанию автотранспортных средств.

При утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории МО «Город Ахтубинск» на 2018-2022 г.г. спорный торговый павильон (сборно-разборная конструкция, площадью 300 кв.м) не включен в указанную схему.

В ходе проведения муниципального земельного контроля выявлен факт самовольного возведения на земельном участке объекта автомойки, площадью 452 кв.м.

В соответствии с приказом Минобороны РФ от 15.04.2021 г. земельный участок, на котором расположен спорный нестационарный объект, передан из федеральной собственности в муниципальную собственность муниципального образования «Город Ахтубинск».

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы нежилое функционирующее здание автомобильной мойки не является объектом капитального строительства, является объектом, не обладающим прочной связью с землей, перемещение которого на новое место возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

Разрешая иски требования, суд первой инстанции, учитывая установленные по делу обстоятельства и представленные сторонами доказательства, принимая во внимание заключение судебной экспертизы, исходя из того, что спорный земельный участок не предоставлялся ответчику ни на каком вещном праве, принадлежал на праве постоянного (бессрочного) пользования ФГКУ «Северо-Кавказское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны РФ, категория земельного участка и вид разрешенного использования не предусматривают размещение нестационарного объекта – автомойки, пришел к выводу о наличии оснований для освобождения земельного участка от спорного объекта путем его демонтажа и возвращении земельного участка в муниципальную собственность (решение Ахтубинского районного суда Астраханской области от 12.03.2025 г., дело № 2-186/2024).

Суд апелляционной инстанции согласился с указанным выводом районного суда (апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 12.03.2025 г., дело № 33-746/2025).

На основании определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26.06.2025 г. судебные постановления суда первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения (дело № 88-15754/2025).

Отсутствие разрешений на строительство само по себе не всегда означает самовольность, если получены другие документы, подтверждающие соблюдение норм и законодательства.

Администрация МО «Городской округ город Астрахань» обратилась в суд с иском к Г. о сносе самовольной постройки, указав, что на земельном участке, находящемся в аренде у застройщика, вид разрешенного использования – для строительства многоквартирного жилого дома, без оформления в установленном законом порядке проектно-сметной и разрешительной документации ответчиком возведен объект незавершенного строительства, 20% готовности, право собственности на который зарегистрировано в органах Росреестра. Между тем, в реестре спорный объект капитального строительства не значится. Обращения о выдаче разрешения на строительство МКД в адрес управления не поступали.

Решением Советского районного суда г. Астрахани от 04.02.2025 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Разрешая возникшие правоотношения, суд первой инстанции, установив, что строительство многоквартирного жилого дома, общей площадью 4455 кв.м, начато на основании выданного министерством имущественных и градостроительных отношений Астраханской области разрешения на строительство, учитывая отсутствие в материалах дела доказательств возведения спорного объекта (ОНС, 20% готовности) в нарушение прав и законных интересов третьих лиц, неопределенного круга лиц, доказательств нарушения целевого назначения земельного участка, доказательств, подтверждающих возведение объекта с существенным нарушением градостроительных, строительных норм и правил, представляющих угрозу жизни и здоровью граждан, пришел к выводу об

отсутствии правовых оснований для удовлетворения требований органа местного самоуправления о сносе объекта незавершенного строительства.

Решение суда не обжаловано, вступило в законную силу (дело № 2-288/2025).

Возведение объекта недвижимости в отсутствие разрешения на строительство, с существенным нарушением строительно-технических норм и правил, охранной зоны является основанием для сноса самовольно возведенного объекта.

Заочным решением Красноярского районного суда Астраханской области от 04.03.2025 г. удовлетворены исковые требования к А. о сносе самовольной постройки.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что собственником газопровода среднего давления к котельной АВРС (мелиораторов) с. Красный Яр, газорегуляторного пункта шкафного типа ГСГО-01 с регулятором давления газа РДБК 1-50 (ГРПШ), 2003 г. постройки, является истец.

Постановлением Агентства по управлению государственным имуществом Астраханской области от 20.03.2014 г. в отношении указанного объекта утверждены границы охранной зоны.

В 2014 г. при выборе земельного участка для строительства магазина было указано, что от границы земельного участка с западной стороны на расстоянии 8 м. расположен ГРПШ.

С учетом расположения газораспределительной сети и соблюдения охранной зоны сформирован и поставлен на кадастровый учет земельный участок.

16.08.2021 г. на основании договора аренды данный земельный участок передан в аренду А. сроком на 3 года для размещения магазина.

По заданию застройщика разработана проектная документация, согласно которой строительство магазина осуществляется в зоне газораспределительного пункта.

Не получив от собственника объекта газораспределительной сети разрешения на строительство спорного объекта, ответчик заложил фундамент под магазин в нарушении требований действующего законодательства в части соблюдения расстояний для объектов в охранной зоне, так расстояние между возводимым спорным строением и ГРПШ составило 5,2 м, от молниеотвода – 3,3 м.

На основании постановления администрации муниципального образования «Красноярский район Астраханской области» от 21.03.2022 г. А. предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительством объекта по боковой границе земельного участка.

27.06.2022 г. управлением капитального строительства, коммунального, дорожного хозяйства и экологии администрации муниципального образования «Красноярский муниципальный район Астраханской области» выдано А. разрешение на строительство нежилого здания – магазин.

В адрес администрации муниципального образования «Красноярский район Астраханской области» истцом было направлено уведомление о строительстве спорного объекта недвижимости с нарушением положений действующего законодательства и прав собственника ГРПШ, также прокурором Красноярского района Астраханской области в адрес администрации муниципального образования «Красноярский район Астраханской области» вынесено представление об устранении выявленных нарушений.

Выявленные нарушения ответчиком не были устранены, что послужило основанием для обращения истца в суд с указанным иском.

Как следует из разъяснений, данных в пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», постройка может быть признана самовольной на любом этапе её строительства, начиная с возведения фундамента.

Разрешая спорные правоотношения, суд первой инстанции, установив, что застройщику было известно о возведении спорного объекта в охранной зоне газораспределительной сети, спорный объект возведен в отсутствие разрешения на строительство, выданного истцом как собственником ГРПШ с учетом охранной зоны, учитывая прямой запрет на строительство объекта в охранной зоне, обусловленный взрыво- и пожароопасными свойствами газа, транспортируемого по газораспределительным сетям, и направленный на защиту жизни и здоровья граждан, обеспечение безопасности неопределенного круга лиц, принимая во внимание отсутствие в материалах дела доказательств, подтверждающих приведение объекта незавершенного строительства в соответствии с установленными законом требованиями, пришел к выводу о наличии оснований для сноса спорного объекта.

Заочное решение суда не обжаловано, вступило в законную силу (дело № 2-41/2025).

Категория дел о признании права собственности

Для возникновения права собственности на вновь возведенный (реконструированный) объект капитального строительства необходима совокупность юридических факторов.

Определение обстоятельств, имеющих значение для рассмотрения гражданских дел исследуемой категории, связано с необходимостью установления судебной истины по делу, то есть юридически значимых для конкретного дела обстоятельств, указанных в нормах материального и процессуального права, применяемых судом при разрешении возникшего спора.

Юридически значимые обстоятельства по спорам, связанным с самовольным строительством, определяются исходя из общих условий, соблюдение которых требуется при строительстве или реконструкции объекта капитального строительства.

Примерный перечень существенных обстоятельств по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, включает следующее:

- возведение (реконструкция) постройки (здания, сооружения), в том числе объекта незавершенного строительства;
- наличие права на земельный участок, на котором ведется строительство спорного объекта, либо разрешения собственника этого участка на такое строительство или собственника существующего строения на его реконструкцию застройщиком;
- является ли земельный участок, предназначенным для такого строительства (разрешённое использование участка), и не нарушено ли его целевое назначение;

- наличие или отсутствие у застройщика необходимых согласований, разрешений, проектной документации или иных документов, обязательных в силу закона для начала строительных работ и признанных действующими на момент обнаружения строительства;
- нарушены ли градостроительные, строительные, экологические, санитарно-эпидемиологические, противопожарные и иные нормы и правила при возведении спорного объекта. Данные нормы должны быть актуальны на дату начала строительства и на дату выявления постройки;
- дата начала строительства и дата выявления самовольной постройки с учетом действующих законодательных требований на указанные периоды;

Изменение требований к строительству после начала правомерного строительства или реконструкции объекта (например, установление границ территорий общего пользования (красных линий) после начала строительства объекта с соблюдением правового режима земельного участка) не является основанием для признания такой постройки самовольной (абзац 1 пункта 1 статьи 222 ГК РФ).

Если на день вынесения решения суда ранее выявленные признаки самовольной постройки устранены или более не являются таковыми вследствие изменения правового регулирования и отсутствуют иные основания для признания постройки самовольной, суд отказывает в удовлетворении требования о сносе самовольной постройки, о ее сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями (пункт 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке»).

- отсутствие или наличие добросовестности со стороны застройщика, то есть знание или незнание ограничений или требований, которым должна была соответствовать постройка;
- соблюдение прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
- установление фактов, характеризующих существенные нарушения строительных норм, которые могут включать угрозу безопасности жизни и здоровью людей, непредвиденный ущерб имуществу третьих лиц или иные серьезные последствия;
- наличие или отсутствие возможности приведения постройки в соответствие с обязательными требованиями без сноса.

Для определения - является ли строительство самовольным, и дальнейшего разрешения спора по существу важно учитывать вышеуказанные обстоятельства.

Истец по иску о признании права собственности на самовольно возведенный объект доказывает следующее:

- 1) строение возведено на земельном участке, право на строительство на котором имеется;
- 2) постройка соответствует установленным градостроительным и строительным требованиям;
- 3) сохранение постройки не нарушает права и законные интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Отсутствие хотя бы одного из этих условий ведет к отказу в признании права собственности.

Результаты обобщения показали, что суды в целом правильно применяют нормы законодательства в части определения понятия самовольной постройки, строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

В. обратился в суд с иском к министерству имущественных и градостроительных отношений Астраханской области о признании права собственности на жилой дом.

Заочным решением Советского районного суда г. Астрахани от 10.06.2025 г. исковые требования удовлетворены.

Из материалов дела следует, что истец является собственником земельного участка, площадью 679 кв.м, вид разрешенного использования - для эксплуатации индивидуального жилого дома, и жилого дома.

В связи с ветхостью жилого дома и непригодным для проживания состоянием, в целях улучшения жилищно-бытовых условий В. снес жилой дом, литер А. Без уведомления компетентный орган о планируемом строительстве возвел новый жилой дом, литер К.

В силу ч. 2 ст. 16 ЖК РФ жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Для установления юридически значимых обстоятельств по делу судом первой инстанции назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению экспертов исследуемый объект соответствует требованиям строительных норм и правил, оценивается как работоспособный. Прочность и устойчивость строительных конструкций обеспечивает безопасное нахождение людей в исследуемом объекте, не допускает риск причинения вреда имуществу физических и юридических лиц, обеспечивает нормальные условия его эксплуатации и позволяет эксплуатировать объект без угрозы жизни и здоровья граждан, не нарушая прав и охраняемых законом интересов других лиц. Исследуемый объект предназначен для использования по назначению в качестве жилого дома.

Разрешая спорные правоотношения, суд первой инстанции, учитывая заключение судебной экспертизы, установив фактические обстоятельства дела, исходя из того, что строительство жилого дома выполнено с учетом требований строительных и санитарных норм, не нарушает права и законные интересы других граждан, не создает угрозу их жизни и здоровья, расположен в границах принадлежащего истцу земельного участка, соответствует целевому назначению земельного участка, пришел к выводу о признании за В. права собственности на спорный объект капитального строительства – жилой дом, площадью 40 кв.м.

Заочное решение суда не обжаловано, вступило в законную силу (дело № 2-1615/2025).

Следует обратить внимание, что, удовлетворяя исковые требования о признании права собственности на самовольно возведенный объект капитального строительства, суды не всегда дают правовую оценку доказательствам, свидетельствующим о готовности спорного объекта к эксплуатации по назначению, и его соответствия целевому назначению земельного участка.

П., А. обратились в суд с иском о признании права общей долевой собственности на самовольно реконструированное нежилое здание – магазин, площадью 638 кв.м.

Установлено, что истцы являлись собственниками нежилого здания, литер А, площадью 115 кв.м, и земельного участка, площадью 922 кв.м.

В процессе эксплуатации истцы без разрешительной документации произвели реконструкцию нежилого здания путем возведения дополнительного объема, увеличив площадь объекта на 522 кв.м., в выдаче разрешения на ввод реконструированного объекта капитального строительства в эксплуатацию отказано ввиду не соблюдения требований градостроительного законодательства.

В целях установления юридически значимых обстоятельств по делу судом первой инстанции назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено государственному экспертному учреждению - ФБУ «Волгоградская лаборатория судебной экспертизы» Министерства юстиции РФ.

Согласно заключению судебной экспертизы установлен факт безопасности проведенной истцами реконструкции нежилого здания, соответствия объекта противопожарным, санитарным, строительным и иным нормам и правилам, существенных и неустраняемых нарушений при реконструкции не допущено, отсутствует угроза жизни и здоровью граждан. Устойчивость несущих и ограждающих конструкций не нарушена, что позволяет эксплуатировать объект исследования по назначению.

Решением Трусковского районного суда г. Астрахани от 15.01.2025 г. иски удовлетворены. За П., А. признано право общей долевой собственности по ½ доли за каждым на реконструированное нежилое здание – магазин, площадью 638 кв.м, 100 % готовности.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции не дал правовой оценки выводам судебного эксперта в части процента готовности реконструированного нежилого здания (строительные работы не закончены), не определено назначение спорного объекта и соответствие целевому назначению земельного участка, отсутствие на втором этаже исследуемого объекта системы обнаружения пожара, отсутствие на крыше снегозадержателей, а также не выяснил вопрос об устранении выявленных судебных экспертом несоответствий на момент принятия по делу итогового решения.

14.02.2025 г. подана апелляционная жалоба администрацией МО на решение суда.

На основании вступившего в законную силу определения суда от 15.02.2025 г. в соответствии с поступившим заявлением администрацией апелляционная жалоба возвращена заявителю.

Решение суда вступило в законную силу (дело № 2-54/2025).

Ш. обратился в Камызякский районный суд Астраханской области с иском о признании права собственности на самовольно возведенное нежилое здание – магазин, площадью 171 кв.м.

Ш. являлся арендатором земельного участка, вид разрешенного использования – под магазины.

Без получения в установленном законом порядке разрешения на строительство истец возвел на земельном участке спорное нежилое здание.

Органом местного самоуправления отказано в ведении спорного объекта капитального строительства в эксплуатацию ввиду отсутствия у застройщика

разрешения на строительство, истечения срока действия договора аренды земельного участка.

В целях установления юридически значимых обстоятельств по делу по ходатайству истца судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению судебной экспертизы исследуемый объект капитального строительства является нежилым строением, соответствует строительным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Решением Камызякского районного суда Астраханской области от 12 мая 2025 года иски удовлетворены. За истцом признано право собственности на нежилое здание – магазин, как объект капитального строительства - 100 % готовности.

Районный суд, принимая заключение судебной экспертизы в качестве достоверного и допустимого доказательства по делу и удовлетворяя иски в заявленном объеме, не учел указание судебного эксперта, что исследуемый объект является объектом незавершенного строительства, ремонтно-строительные работы на объекте в полном объеме не завершены, отсутствует подключение объекта к инженерным сетям, санитарно-техническое оборудование и системы противопожарной безопасности.

Решение суда не обжаловано, вступило в законную силу (дело № 2-24/2025).

В ходе обобщения судебной практики указанной категории дел установлено, что одним из доказательств, подтверждающих соблюдение градостроительных, строительных норм и правил, требований охраны окружающей природной среды, правил застройки, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других обязательных норм и правил, выполнение которых требуется для строительства и эксплуатации конкретной постройки, является заключение судебной экспертизы.

Для разъяснения вопросов, требующих специальных познаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд в соответствии с правилами ст.ст.79, 188 ГПК РФ может назначить соответствующую экспертизу.

В соответствии с положениями частью 1 статьи 79 ГПК РФ производство экспертизы может быть поручено судебнo-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам, обладающим специальными знаниями, необходимыми для ответа на поставленные вопросы.

Заключение эксперта для суда необязательно и оценивается наряду с другими доказательствами (ч. 3 ст. 86 ГПК РФ).

Вместе с тем, это не означает право суда самостоятельно разрешить вопросы, требующие специальных познаний в определенной области науки. Таким образом, экспертные заключения оцениваются судом по его внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании каждого отдельно взятого доказательства, собранного по делу, и их совокупности с характерными причинно-следственными связями между ними и их системными свойствами.

Приведенными нормами права законодатель закрепил процессуальную обязанность суда прибегать к помощи экспертов в связи с отсутствием специальных познаний.

Экспертиза может проводиться как в государственном судебно-экспертном учреждении, так и в негосударственной экспертной организации либо конкретным экспертом или экспертами.

Распоряжением Правительства РФ от 16.11.2021 года № 3214-р утвержден Перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями.

Распоряжением Правительства РФ от 31.10.2023 г. № 3041-р указанный Перечень дополнен разделом VIII «Судебные экспертизы по гражданским делам, связанным с самовольным строительством», в который включена судебная строительно-техническая экспертиза.

Во исполнение распоряжения Правительства РФ от 16.11.2021 г. № 3214-р в СЭУ Минюста России проводятся судебные экспертизы по гражданским делам, связанным с самовольным строительством.

Приказом Минюста России от 30.08.2021 г. № 151 «Об установлении территориальных сфер экспертного обслуживания федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждений Минюста России и утверждении Перечня курируемых федеральным бюджетным учреждением Российский федеральный центр судебной экспертизы при Минюсте России и федеральными бюджетными учреждениями региональными центрами судебной экспертизы Минюста России федеральных бюджетных учреждений лабораторий судебной экспертизы Минюста России» установлена территориальная сфера экспертного обслуживания СЭУ Минюста России.

Такой государственной судебно-экспертной организацией, обслуживающей суды Астраханской области, является федеральное бюджетное учреждение «Волгоградская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции РФ» (г. Волгоград ул. Рокоссовского д. 10) и Астраханский филиал федерального бюджетного учреждения «Волгоградская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции РФ» (г. Астрахань ул. Ботвина д. 91).

Проведение судебной экспертизы по делам данной категории вызвано получением надлежащих доказательств того, что сохранение возведенного спорного строения не нарушает права и охраняемые интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Существенность нарушений может быть установлена судом только на основании совокупности материалов гражданского дела применительно к каждому конкретному случаю.

Суды г. Астрахани и Астраханской области назначают по делам исследуемой категории судебную строительно-техническую экспертизу в данную экспертную организацию, поскольку только заключение государственного экспертного учреждения в данном случае является надлежащим доказательством при разрешении вопроса о

признании права собственности на самовольно возведенный объект капитального строительства.

Между тем, анализ судебной практики показал, что имеют место случаи по делам, связанным с самовольным строительством, назначения данного вида судебной экспертизы в негосударственные экспертные учреждения (Трусовский, Советский, Ленинский районные суды г. Астрахани, Приволжский, Наримановский, Камызякский, Чернорский районные суды Астраханской области). Судебные акты, принятые по гражданским делам с учетом заключения судебной строительно-технической экспертизы, проведенной негосударственным экспертным учреждением, не обжаловались, вступили в законную силу.

При проведении обобщения установлено, что в первом полугодии 2025 г. Енотаевским районным судом Астраханской области рассмотрено 2 дела по спорам о признании права собственности на самовольные постройки с удовлетворением исковых требований (решение Енотаевского районного суда Астраханской области от 17.03.2025 г. по делу № 2-39/2025; решение Енотаевского районного суда Астраханской области от 29.04.2025 г. по делу № 2-128/2025)

В ходе рассмотрения указанных гражданских дел суд первой инстанции не ставил на обсуждение сторон вопрос о назначении по делу судебной строительно-технической экспертизы с учетом положений действующего законодательства и установления юридически значимых обстоятельств по делу, в нарушение положений ст. 79 ГПК РФ, разъяснений, изложенных Пленумом Верховного Суда РФ от 12.12.2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» судебная строительно-техническая экспертиза не назначалась.

Признавая право собственности на самовольно возведенные объекты капитального строительства – нежилые здания, суд первой инстанции, приняв во внимание заключения специалистов, полученные истом в досудебном порядке и представленные в суд, фактически не установил юридически значимые обстоятельства для разрешения настоящего спора по существу.

Решения суда не обжалованы, вступили в законную силу.

Соблюдение Правил землепользования и застройки

Одним из обязательных условий для удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку является ее соответствие на день обращения в суд параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах.

Это означает, что возведенная постройка должна соответствовать проекту планировки территории на земельном участке (который может быть не принят), Правилам землепользования и застройки (чаще всего приняты), а также то, что постройка должна соответствовать виду разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в

себя предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Правила землепользования и застройки утверждаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (п. 8 ст. 1, п. 3 ч. 1 ст. 8 ГрК РФ).

Анализ гражданских дел исследуемой категории показал, что суда в большинстве случаев проверяют соответствии самовольно возведенного объекта капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки как на момент начала строительства, так и на момент обращения в суд с данным иском.

Решение суда

Как разъяснено в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014 г., в резолютивной части решения суда о признании права собственности на самовольную постройку, реконструированный объект должны быть указаны сведения, позволяющие идентифицировать такой объект и его правообладателя.

Таким образом, в резолютивной части решения суда о признании права собственности на самовольную постройку, реконструированный объект должны быть указаны сведения, позволяющие идентифицировать такой объект и его правообладателя, сведения об адресе (местонахождении) объекта, о его наименовании и назначении, площади, год постройки, а если объект находится в общей долевой собственности - доле в праве в виде правильной простой дроби.

Отсутствие в резолютивной части решения суда подробного описания объекта затруднит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и может повлечь необходимость разъяснения решения суда в соответствии с требованиями ст. 202 ГПК РФ.

Если судом принимается решение о приведении постройки в соответствии с параметрами, установленными Правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки (п. 2 ст. 222 ГК РФ), то суд должен описать в резолютивной части те строительные-технические изменения, которые обязан выполнить ответчик.

Анализ судебных решений показал, что имеют место случаи изложения резолютивной части решений без подробного описания спорного объекта (индивидуализирующие характеристики, месторасположение).

Вместе с тем, в целях исключения несоответствий технических характеристик объекта, представленных в суд, фактическому состоянию объекта, а также во избежание необходимости дополнительного разъяснения судебных решений представляется целесообразным в резолютивной части решения о признании права на самовольную постройку, о сносе самовольной постройки указывать не только назначение объекта (жилой дом, квартира, нежилое здание (строение): магазин, кафе, склад, гараж и т.д.), кадастровый (инвентарный) номер объекта недвижимости, общую площадь строения, адрес местоположения, но и технические, индивидуализирующие характеристики объекта: год постройки (год завершения строительства), количество этажей, кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.

Принимая решение о сносе самовольной постройки, суд должен указать лицо, на которого возлагается обязанность по сносу указанного объекта.

В соответствии с ч. 1 ст. 206 ГПК РФ при принятии решения, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

Такое указание может быть произведено судом с учетом конкретных обстоятельств дела и только при наличии соответствующего ходатайства истца.

В силу положений ч. 1.1 ст. 212 ГПК РФ в деле о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами, суд по просьбе истца может обратиться к немедленному исполнению, если самовольная постройка существенно угрожает жизни и здоровью граждан и замедление исполнения решения может привести к значительному ущербу для неопределенного круга лиц.

При этом вопрос о допущении немедленного исполнения решения суда разрешается в судебном заседании с извещением сторон о слушании дела. Однако их неявка не является препятствием к разрешению вопроса о немедленном исполнении решения суда.

Исполнение решения суда

Одним из оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является вступивший в законную силу судебный акт (п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Анализ гражданских дел показал, что вступившие в законную силу решения суда о признании права собственности на самовольно возведенный (реконструированный) объект капитального строительства, о сносе самовольно возведенного (реконструированного) объекта недвижимости, в случае наличия в Едином государственном реестре недвижимости записи о правообладателе спорного объекта, не всегда направляются в Росреестр по Астраханской области для сведения (Советский, Ленинский, Трусовский районные суды г. Астрахани, Енотаевский, Приволжский районные суды Астраханской области).

В соответствии с п. 9.3.8 Инструкции по судебному делопроизводству в районном суде, утвержденной приказом Судебного департамента при Верховном Суде РФ от 29.04.2003 г. № 36, непосредственно судом направляются для исполнения исполнительные документы о взыскании государственной пошлины с должника в доход соответствующего бюджета.

В ходе обобщения установлено, что по гражданским делам исследуемой категории, по которым судами взыскана с истца (в случае частичной оплаты государственной пошлины при подаче иска) или с ответчика государственная пошлина в доход бюджета соответствующего муниципального образования, направлены для принудительного исполнения исполнительные документы.

Однако в делах отсутствуют сведения об исполнении судебного постановления. Контроль за обращением к исполнению решений суда судьями не осуществляется (Ленинский, Трусовский районные суды г. Астрахани, Приволжский районный суд Астраханской области).

В случае обращения истца в суд с заявлением о выдаче исполнительного листа в части возложения на ответчика обязанности по сносу самовольно возведенного объекта капитального строительства, данный исполнительный документ своевременно выдавался взыскателю.

Выводы

Изучение дел данной категории показало, что требования законодательства, регулирующего данный вид правоотношений, судами соблюдаются, позиции вышестоящих судов учитываются.

Практика рассмотрения гражданских дел указанной категории в целом складывается единообразно, каких-либо системных ошибок при рассмотрении этой категории дел не выявлено. Вместе с тем имеют место случаи нарушения либо неправильного применения судами норм материального права, регулирующих правоотношения по признанию права собственности на самовольное строение и его сносе, которые послужили основаниями для отмены либо изменения судебных актов в апелляционном, кассационном порядке.

В целях недопущения подобных нарушений **судам необходимо** надлежащим образом проводить подготовку дел к судебному разбирательству: определять закон, подлежащий применению, характер возникших правоотношений, круг лиц, подлежащих привлечению к участию в деле, предмет и пределы доказывания, разъяснять лицам, участвующим в деле, необходимость представления доказательств в подтверждение заявленных требований и возражений на них, постоянно изучать судебную практику, учитывать правовые позиции высших судов.

Особое внимание необходимо уделять сбору и оценке доказательств, подтверждающих права заявителей на земельный участок, на котором возведено строение; нахождение самовольной постройки в границах этого участка и отсутствие угрозы жизни и здоровью возведенным строением.

Поскольку законодателем предусмотрена возможность легализации самовольно возведенного здания, сооружения, строения в административном порядке, следует учитывать необходимость обращения застройщиков до обращения в суд в уполномоченные органы с заявлениями о получении разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию.

При рассмотрении дела проверять, правомерно ли уполномоченный орган отказал в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию, не утрачена ли застройщиком возможность легализации самовольной постройки в административном порядке. В этой связи указать органам местного самоуправления, что отказ в выдаче

такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию должен быть полным, мотивированным, со ссылками на нормативные акты.

Особое внимание необходимо уделять сбору и оценке доказательств, подтверждающих права заявителей (или наследодателей) на земельный участок на котором возведено строение, соблюдению целевого назначения этого земельного участка; нахождение самовольной постройки в границах земельного участка и отсутствие угрозы жизни и здоровью других лиц.

При оценке значительности допущенных нарушений при возведении самовольных построек могут приниматься во внимание и положения ст. 10 ГК РФ о недопустимости действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, или злоупотребление правом в других формах, а также соразмерность избранному способу защиты гражданских прав.

Справка доложена и утверждена
президиумом Астраханского областного суда
14 октября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам
Астраханского областного суда