

# ВЕСТНИК ФЕМИДЫ

№ 11 (152) АПРЕЛЬ 2025



Тема номера:

## САМОВОЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- РАЗЪЯСНЕНИЯ  
ВЕРХОВНОГО СУДА РФ
- ПРЯМАЯ РЕЧЬ
- ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Судебные споры о самовольном строительстве долгое время были распространены в ряде субъектов Российской Федерации. К счастью, число споров подобной направленности сокращается, и это важный показатель с точки зрения общественной безопасности. Подробнее о теме - в текущем выпуске «Вестника Фемиды».

# СОДЕРЖАНИЕ

## РАЗЪЯСНЕНИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ

- 4 *Совершение терактов по корыстным мотивам влечет обязательную конфискацию имущества осуждённых*
- 8 *Признать сделку недействительной по иску третьего лица можно только при условии недобросовестности сторон*
- 13 *Полномочия руководителя ООО нельзя формально связывать со сведениями в ЕГРЮЛ*
- 16 *Убытки по ОСАГО не ограничиваются страховой суммой и зависят от динамики цен на запчасти*
- 19 *ВС укрепил позиции страховых компаний в спорах об авариях-фантамах*

## ПРЯМАЯ РЕЧЬ

- 22 *Споры между соседями: практика суда*

## ТЕМА НОМЕРА

- 24 *Споры о самострое: аналитика*
- 30 *Местные власти не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки*

## ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

- 35 *Абхазский самострой: проблема и решение*
- 42 *Позиция Верховного суда Индии в отношении самовольного строительства*

# РАЗЪЯСНЕНИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ



## Совершение терактов по корыстным мотивам влечет обязательную конфискацию имущества осуждённых

Судебная коллегия по делам военнослужащих Верховного Суда РФ рассмотрела дело о совершении двух террористических актов организованной группой, а также о приготовлении к совершению аналогичного преступления.

Суды установили, что фигуранты за денежное вознаграждение поджигали релейные шкафы, расположенные на железной дороге.

Защита осуждённых в жалобах утверждала, что, поджигая шкафы, осуждённые не пытались противодействовать СВО, а уничтоженное оборудо-

вание являлось резервным и не использовалось в организации движения, в связи с чем адвокаты просили переквалифицировать действия на часть 2 статьи 167 УК РФ.

## Позиция ВС

Мотивированной является критическая оценка суда показаниям фигурантов о непонимании ими истинного характера своих действий, отсутствии у них умысла на совершение террористических актов и что они действовали только из корыстных побуждений.

«Совершая с соблюдением мер конспирации за обещанное им денежное вознаграждение поджоги объектов железнодорожной инфраструктуры в ночное время <... > по координатам, указанным им организатором и руководителем преступной группы, и отправляя видеоотчёт с условным знаком о проделанной работе этому лицу, (осуждённые) намеревались повлиять на проведение Российской Федерацией СВО на Украине и запугать население, осознавая при этом, что по железным дорогам Калужской области осуществляется перевозка военной техники и грузов в зону проведения СВО, а вывод из строя релейных шкафов затруднит движение поездов и создаст опасность гибели людей и причинения значительного имущественного ущерба», - считает ВС.

Он разъясняет, что отнесение уничтоженных шкафов к числу резервных и неиспользование их на момент совершения преступления в организации движения поездов само по себе не исключает это оборудование из числа объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта и не умаляет общественной опасности содеянного осуждёнными, как и не исключает их ответственности за содеянное.

«Совершённые преступные действия, вопреки доводу авторов жалоб, правильно охарактеризованы как устрашающие население и создающие реальную опасность гибели человека и причинения значительного имущественного ущерба в целях дестабилизации деятельности органов

власти Российской Федерации, что влечёт за собой уголовную ответственность именно по ст. 205 УК РФ, а не по ст. 167 УК РФ», - указывает высшая инстанция.

Вместе с тем приговор и апелляционное определение подлежат отмене в части разрешения судом вопроса о конфискации денежных средств, полученных осуждёнными за совершение террористических актов, пришел к выводу ВС. Он напоминает, что по делу установлено, что осуждённые за совершённые ими в составе организованной группы два террористических акта и приготовление к совершению террористического акта получили денежное вознаграждение в общей сумме 29 тысяч 994 рубля 07 копеек, которыми они распорядились по своему усмотрению.

«В соответствии с положениями п. «а» ч. 1 ст. 104.1 УК РФ конфискации, то есть принудительному безвозмездному изъятию и обращению в собственность государства на основании обвинительного приговора подлежат деньги, ценности и иное имущество, полученное в результате совершения указанных в данной норме преступлений, в том числе предусмотренного ст. 205 УК РФ.

На основании ст. 104.1 УК РФ, если конфискация определённого предмета, входящего в имущество, установленное в ст. 104.1 УК РФ, на момент принятия судом решения о конфискации данного предмета невозможна вследствие его использования, продажи или иной причине, суд выносит решение о конфискации денежной суммы, которая соответствует стоимости данного предмета, а в случае отсутствия либо недостаточности денежных средств, подлежащих конфискации взамен предмета, входящего в имущество, указанное в ст. 104 УК РФ, суд выносит решение о конфискации иного имущества, стоимость которого соответствует стоимости предмета, подлежащего конфискации, либо сопоставима со стоимостью этого предмета, за исключением имущества, на которое в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации не может быть обращено взыскание», - отмечает ВС.

Однако вопреки указанным положениям закона вопрос о конфискации денег, полученных осужденными за совершённые ими два преступления и подготовку ещё одного, в ходе судебного разбирательства не обсуждался и в нарушение требований п. 10 ч. 1 ст. 299 УПК РФ при постановлении приговора в совещательной комнате судом первой инстанции не разрешён, констатирует высшая инстанция.

«Допущенное при вынесении приговора в данной его части нарушение уголовного закона, выразившееся в неприменении положений ч. 1 ст. 104 УК РФ, является существенным, повлияло на исход дела, искажает саму суть правосудия и смысл судебного решения как акта правосудия», - указывает ВС.

В связи с чем Судебная коллегия по делам военнослужащих Верховного Суда РФ определила уголовное дело<sup>1</sup> в части разрешения вопроса о конфискации денежных средств, полученных в результате совершения преступлений, передать на новое судебное рассмотрение

---

<sup>1</sup> Номер дела в ВС РФ: 222-УД25-4-А6.



## Признать сделку недействительной по иску третьего лица можно только при условии недобросовестности сторон

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки или иное лицо, но также в защиту одной из сторон сделки, а признать сделку недействительной можно только при условии недобросовестности продавца и покупателя. Об этом говорится в Определении Верховного Суда РФ, которым были отменены решения судов, признавшие недействительным договор купли-продажи автомобиля, заключенный между ООО и гражданином.

### Иск налоговой инспекции

Как следует из материалов дела, межрайонная ИФНС России № 2 по Волгоградской области обратилась в суд с иском к ООО и физическому лицу о признании недействительным заключенного между ответчиками догово-

ра купли-продажи транспортного средства от 26 января 2022 года и применении последствий недействительности сделки.

Иск обоснован тем, что указанный договор был заключен с целью выведения автомобиля из состава принадлежащего компании имущества, на которое может быть обращено взыскание в порядке исполнения решения налогового органа о привлечении данного общества к ответственности за совершение налогового правонарушения.

Судом установлено, что ООО приобрело у коммерческой организации по договору лизинга автомобиль марки *Mazda CX-5*. Общая сумма лизинговых платежей договором определена в размере 3 миллионов рублей, согласно графику платежей они подлежали уплате в течение трех лет с учётом первоначального взноса в размере 235 тысяч рублей.

Также суд установил, что ООО было привлечено к ответственности за совершение налогового правонарушения. Общая сумма начислений по указанному решению составила 32,5 миллиона рублей. Этот вопрос решался в арбитражных судах и решение вступило в силу 22 июля 2022 года.

26 января 2022 года ООО заключило договор купли-продажи спорного автомобиля с гражданином по цене 633 тысячи рублей. В итоге суд иск удовлетворил, применив последствия недействительности сделки в виде возложения на гражданина обязанности вернуть автомобиль в собственность ООО и погашения регистрационной записи в ГИБДД.

При этом суд руководствовался статьями 10 и 168 Гражданского кодекса РФ и исходил из того, что отчуждение спорного автомобиля в пользу физического лица было произведено в период неисполнения ООО обязанности по уплате налогов при осведомлённости общества об имеющейся налоговой задолженности в значительном размере.

То есть, суд посчитал, что сделка была совершена с целью недопущения обращения взыскания на имущество общества в счет погашения задол-

женности по налоговым платежам, то есть с нарушением требований закона в связи со злоупотреблением правом сторонами сделки.

Вышестоящие инстанции посчитали это решение законным. Ответчики с ними не согласились и подали кассационную жалобу в Верховный Суд РФ.

## Чей автомобиль

В свою очередь, Верховный Суд установил, что спорное транспортное средство приобретено ООО на основании договора, заключенного лизингодателем, в котором сказано, что имущество переходит в собственность покупателя по окончании срока лизинга и после оплаты лизингодателю всех платежей.

Таким образом, право собственности на спорный автомобиль должно было перейти к ООО только после внесения всех лизинговых платежей.

Но в сентябре 2021 года лизингодатель уведомил ООО о расторжении договора лизинга в одностороннем порядке в связи с нарушением сроков внесения лизинговых платежей, но предложил или вернуть автомобиль в связи с расторжением договора лизинга либо произвести выкуп имущества и перечислить сумму закрытия сделки в размере 534 тысячи рублей.

После чего ООО заключило договор купли-продажи с физическим лицом, по условиям которого покупатель оплачивает стоимость автомобиля в размере 530 тысяч рублей на счет лизингодателя. Покупатель выполнил это обязательство, а также передал директору ООО дополнительно 102,7 тысяч рублей.

В связи с этим Верховный Суд РФ указал, что суд первой инстанции не установил, в чьей собственности находился спорный автомобиль на момент заключения договора купли-продажи и в чью собственность он должен быть возвращен при применении последствий недействительности сделки.

«Суду необходимо было разрешить вопрос о том, возникло ли у ООО в результате совершения и исполнения указанных сделок право собственности на спорный автомобиль и в какой момент... При разрешении данного спора суд исходил из того, что ООО зарегистрировало право собственности на спорный автомобиль. Однако такой вывод суда является ошибочным», - пояснил Верховный Суд РФ.

## Неустановленный вред

Далее Верховный Суд РФ напомнил, что требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо, но также в защиту права одной из сторон сделки (пункт 78 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

При этом Верховный Суд РФ отметил, что в исковом заявлении третьего лица должно быть указано право (законный интерес), защита которого будет обеспечена в результате возврата каждой из сторон всего полученного по сделке, а отсутствие этого указания в исковом заявлении является основанием для оставления его без движения.

ВС РФ согласился, что налоговым органам предоставлено право предъявлять в суде и арбитражном суде иски о признании сделок недействительными и взыскании в доход государства всего полученного по таким сделкам.

Но связи с этим Верховный Суд РФ напомнил содержание пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса РФ, в силу которого не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Но при этом высшая инстанция подчеркнула, что суды должны предполагать добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий. То есть сделка может быть признана судом недействительной только если судом установлено, что злоупотребление правом допущено обеими сторонами сделки, которые действовали в обход закона.

И, как отметил Верховный Суд РФ, суды, принимая свои решения по данному делу, не установили и не привели обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности продавца и покупателя.

Также Верховный Суд РФ указал, что в данном деле не был разрешен вопрос о возвращении покупателю покупной цены, в то же время не установив обстоятельств, в силу которых покупная цена не подлежит возврату.

В итоге Верховный Суд РФ отменил судебные акты, вынесенные по этому делу<sup>2</sup> и направил его на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

---

<sup>2</sup> Определение Верховного Суда РФ по делу № 16-КГ24-35-К4



## Полномочия руководителя ООО нельзя формально связывать со сведениями в ЕГРЮЛ

Возникновение либо прекращение полномочий директора ООО нельзя формально связывать с фактом внесения в единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) сведений о назначении или увольнении руководителя компании. Об этом говорится в Постановлении Верховного Суда РФ, которым признаны незаконными судебные акты, вынесенные по делу директора ООО «Химпроминвест» Татьяны Лихачевой.

### Директором не являлась

Как следует из материалов дела, постановлением мирового судьи, с которым согласились вышестоящие судебные инстанции, Лихачева была привлечена к административной ответственности за непредставление в течение десяти рабочих дней со дня вручения требования отделения Фонда пенсионного и социального страхования РФ по Пермскому краю, направленного 21 августа 2023 года, сведений и документов, необходимых для

осуществления контроля за правильностью исчисления, своевременностью и полнотой уплаты страховых взносов (часть 3 статьи 15.33 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

При этом, Лихачева и ее защитник последовательно обращали внимание судов на то, что с 26 июля 2021 года она не являлась директором общества. То есть, на момент направления в ООО вышеупомянутого требования у нее уже более двух лет отсутствовал доступ к бухгалтерским и прочим документам компании, а также не было полномочий на представление от его имени каких-либо документов.

Копия приказа ООО о расторжении трудового договора с Лихачевой от 26 июля 2021 года судам предъявлялась, но те отклонили этот довод со ссылкой на данные ЕГРЮЛ, в котором значилось, что на момент привлечения Лихачевой к административной ответственности она являлась директором ООО и имела право действовать от его имени без доверенности. По мнению судов, на нее была возложена обязанность по обеспечению своевременного представления сведений страхователям.

Проиграв таким образом во всех инстанциях, Лихачева обратилась в Верховный Суд РФ. В своей кассационной жалобе она поставила перед высшей инстанцией вопрос об отмене судебных актов, вынесенных в отношении нее.

## Действительность сведений

Верховный Суд РФ в своем Постановлении напомнил, что единоличный исполнительный орган общества (генеральный директор, президент и другие) избирается общим собранием участников общества на срок, определенный уставом общества, если уставом общества решение этих вопросов не отнесено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) общества. При этом, информация о назначении руководителя

компании должна быть передана ООО в регистрирующий орган для изменения сведений в ЕГРЮЛ в течение семи дней после назначения нового руководителя компании.

«Невыполнение юридическим лицом обязанностей по внесению в ЕГРЮЛ необходимых сведений на действительность самих сведений повлиять не может», - сказано в постановлении Верховного Суда РФ, где также говорится о том, что возникновение либо прекращение полномочий директора ООО не связан с фактом внесения в ЕГРЮЛ сведений о назначении или увольнении руководителя.

«Нельзя признать правильным вывод судебных инстанций о том, что на момент возникновения обстоятельств, послуживших основанием для привлечения Лихачевой к административной ответственности, она являлась субъектом вмененного административного правонарушения, поскольку с 26 июля 2021 года она не состоит в должности директора общества», - подытожил свои выводы<sup>3</sup> Верховный Суд РФ и отменил судебные акты, вынесенные по делу Лихачевой, и прекратил производство по делу об административном правонарушении.

---

<sup>3</sup> Постановление ВС РФ номер: 44-АД25-2-К7.



## Убытки по ОСАГО не ограничиваются страховой суммой и зависят от динамики цен на запчасти

В случае, если страховщик не исполняет обязательства по организации и оплате восстановительного ремонта автомобиля, убытки не могут ограничиваться страховой суммой, установленной Законом об ОСАГО, разъясняет Верховный Суд РФ в своем определении. При расчете убытков из-за аварии также необходимо учитывать динамику цен на автозапчасти и услуги ремонта, подчеркивает ВС.

Суд рассмотрел кассационную жалобу автолюбителя Надежды Паршиной, чей автомобиль был поврежден в результате ДТП. Страховая компания «ВСК» отказала в выплате, сославшись на отсутствие полиса ОСАГО у второго участника аварии. Позже выяснилось, что полис у виновника был оформлен, но данные о нем отсутствовали в системе Российского союза автостраховщиков (РСА). Паршина обратилась в суд, требуя возмещения убытков, неустойки и штрафа.

Суд первой инстанции взыскал в пользу Паршиной убытки в размере 780 тысяч рублей (полную сумму ремонта по экспертизе) и штраф в размере 390 тысяч рублей. Также были взысканы расходы на оценку и на судебное представительство.

Апелляционный суд не согласился с таким расчётом, указав, что неустойка не заменяет убытки, а дополняет их, поскольку является самостоятельным видом ответственности за нарушение сроков исполнения обязательств страховщиком. Поэтому Паршина должна была получить 400 тысяч рублей убытков (максимальную сумму по ОСАГО) и 400 тысяч рублей неустойки, с сокращенной суммой штрафа в размере 200 тысяч рублей. Кассационный суд подтвердил данный расчет, но Верховный Суд с таким взысканием не согласился.

## Позиция Верховного Суда

ВС РФ подчеркнул, что убытки, вызванные неисполнением страховщиком обязательств, должны возмещаться в полном объеме, если иное не предусмотрено законом или договором. В частности, суд указал, что убытки, связанные с восстановительным ремонтом, не ограничиваются лимитами страхового возмещения по ОСАГО.

«Поскольку возмещение убытков, причиненных неисполнением страховщиком обязательств по организации и оплате восстановительного ремонта поврежденного транспортного средства, не является страховым возмещением ущерба, причиненного в результате ДТП, применение к ним положений пункта «б» статьи 7 Закона об ОСАГО о лимите страхового возмещения является необоснованным», — указано в определении ВС.

Кроме того, Верховный Суд РФ обратил внимание на то, что размер убытков может превышать стоимость ремонта, рассчитанную на момент ДТП, из-за изменения цен на автозапчасти и услуги. Это особенно актуально в условиях инфляции и нестабильности на рынке.

«При этом размер данных убытков к моменту рассмотрения дела судом может превышать как стоимость восстановительного ремонта, определенную на момент обращения за страховым возмещением по Единой методике определения размера расходов на восстановительный ремонт в отношении поврежденного транспортного средства, утвержденной положением Банка России от 4 марта 2021 г. № 755-П, без учета износа транспортного средства, так и предельный размер такого возмещения, установленный в статье 7 Закона об ОСАГО, в том числе ввиду разницы цен и их динамики», — отмечает суд высшей инстанции.

Также ВС отметил, что неустойка и штраф, предусмотренные Законом об ОСАГО, не могут заменить возмещение убытков, поскольку они имеют штрафной, а не компенсационный характер.

«Не могут рассматриваться как компенсация этих убытков неустойка и штраф, предусмотренные Законом об ОСАГО, вследствие их штрафного, а не зачетного характера, и ограниченности лимитом», — резюмировал суд высшей инстанции.

Верховный Суд РФ отменил решения апелляционного и кассационного судов и направил дело<sup>4</sup> на новое рассмотрение в апелляционную инстанцию.

---

<sup>4</sup> Номер дела в ВС РФ: 41-КГ24-58-К4



## ВС укрепил позиции страховых компаний в спорах об авариях-фантомах

При рассмотрении дел о страховых спорах суды обязаны тщательно проверять достоверность документов, а в случае обоснованных сомнений — обращаться в ГИБДД для подтверждения спорных фактов, разъясняет в определении Верховный Суд РФ.

Суд высшей инстанции разобрался в деле, в котором автолюбитель обратилась в суд о взыскании компенсационной выплаты с Российского Союза Автостраховщиков (РСА) за повреждение её автомобиля в результате ДТП. Виновником аварии был признан второй водитель, чья страховая компания (ООО «НСГ-Росэнерго») лишилась лицензии.

РСА отказал в выплате, сославшись на возможную подложность акта осмотра автомобиля, представленного истцом. Спорный документ был составлен «НСГ-Росэнерго», а сама компания проведение осмотра в данный день не подтверждала, утверждая, что на акте стоит поддельная печать.

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили требования заявителя, взыскав с РСА почти 1 миллион рублей. Кассация также встала на сторону истицы. Однако Верховный Суд РФ не согласился с таким решением, указав на существенные процессуальные нарушения.

## Позиция ВС

Суд высшей инстанции подчеркнул, что в таких случаях суды обязаны истребовать административные материалы из ГИБДД для подтверждения факта ДТП. В данном случае РСА настаивал на получении таких документов, но нижестоящие суды проигнорировали это требование.

«РСА перед судом также ставился вопрос об истребовании у органов ГИБДД административного материала для получения или опровержения факта дорожно-транспортного происшествия, который судом рассмотрен не был», — отмечается в определении.

При этом суды должны тщательно проверять достоверность всех представленных доказательств, особенно если одна из сторон оспаривает их подлинность, указывает ВС. В данном случае РСА утверждал, что акт осмотра автомобиля мог быть поддельным, но суды не провели дополнительной проверки.

«В этой связи ответчик обращал внимание суда на возможную подложность представленного истцом доказательства, в связи с чем, по его мнению, исследование проведено не объективно, не всесторонне и не в полном объёме», — следует из определения.

Верховный Суд РФ напомнил, что при наличии сомнений в достоверности экспертного заключения суд обязан назначить повторную или дополнительную экспертизу. В рассматриваемом случае суды не воспользовались этим инструментом, хотя ответчик настаивал на проверке.

«В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу», — резюмировал Верховный Суд РФ.

Принятые решения по делу<sup>5</sup> были отменены, а сам иск был отправлен на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

---

<sup>5</sup> Номер дела в ВС РФ: 26-КГ24-6-К5.

# ПРЯМАЯ РЕЧЬ



## Споры между соседями: практика суда

*Анализ практики рассмотрения судебных споров между соседями для «Вестника Фемиды» подготовила помощник судьи Медвенского районного суда Елена Алтухова*

«Как гласит известная русская народная пословица: «Сосед не захочет, так и миру не будет». И как показывает практика, к сожалению, приходится сталкиваться с ситуациями, когда разногласия с соседями переходят за рамки словесных конфликтов и косых взглядов в область судебных разбирательств.

За последние три года Медвенским районным судом рассмотрено 11 гражданских дел по разрешению споров между соседями. Граждане просили суд запретить соседям выпас домашних животных вблизи своих земель-

## ПРЯМАЯ РЕЧЬ

ных участков, перенести какие-либо объекты подальше от границ, либо вовсе определить те самые границы.

Споры соседей - одни из самых длящихся судебных процессов, скандальных и изнуряющих как для сторон, так и для суда. К участию в их рассмотрении суд часто привлекает экспертов, назначает экспертизы.

Один из таких споров, рассматриваемых Медвенским районным судом, длится три года. Конфликтная ситуация, возникшая между собственниками трехквартирного дома, связана с недостижением согласия соседей по установлению границ между земельными участками и определением мест общего пользования. Вынесенное по данному делу решение суда ни истца, ни ответчика не устроило, повлекло апелляционное и кассационное разбирательства, которые длятся до настоящего времени.

На сегодняшний день на рассмотрении суда находится гражданское дело по иску собственника жилого дома к соседу. Истец просит обязать последнего устранить препятствия в пользовании земельным участком, в том числе запретить выпас коровы рядом с его землевладением, отсадить от забора плодово-ягодные кустарники, переместить навоз с территории огорода.

В обоснование требований житель Медвенского района указал на то, что корова повредила ему рогами сетку-рабицу, а отходы жизнедеятельности животного загрязняют его земельный участок. Что касается плодово-ягодных кустарников, то они высажены близко к забору, их ветки заходят на его территорию. К участию по делу привлечено Управление Россельхознадзора по Орловской и Курской областям.

В заключение хочется отметить, что открытый и уважительный диалог между соседями – залог комфортной и спокойной жизни».

# ТЕМА НОМЕРА



## Споры о самострое: аналитика

«Вестник Фемиды» рассмотрел нюансы правоприменения, разъяснения ВС РФ и судебную практику, а также положительные тенденции по данным категориям споров.

### Число споров о самовольном строительстве сокращается

Споры о самовольном строительстве традиционно считаются многочисленной категорией, зачастую такие дела являлись непростыми для рассмотрения, а также имеющими свою региональную специфику в разных субъектах РФ.

Высшая судебная инстанция России на протяжении последних лет вела последовательную работу по разъяснению правоприменения по делам о самострое, единообразию судебной практики. Сегодня эта работа дает очевидные положительные результаты: количество споров о самовольном строительстве снижается, что говорит о растущем правосознании жителей по данному вопросу, обусловленном в том числе эффективной работой Фемиды по этим категориям споров.

«Сохраняется позитивная тенденция, связанная с сокращением количества споров о самовольном строительстве: в прошлом году суды рассмотрели 13 тыс. дел этой категории, что на 13% меньше, чем годом ранее», - отметила председатель Верховного Суда РФ Ирина Подносова на совещании судей судов общей юрисдикции, арбитражных и военных судов 20 февраля текущего года.

## Разъяснительная работа Верховного Суда РФ

В декабре 2023 года Пленум Верховного Суда РФ принял постановление о применении норм о самовольных постройках. Так, в Пленуме высшая судебная инстанция разъяснила правила предъявления исков о признании права собственности на такие объекты. Были представлены критерии определения постройки как самовольной. Достаточно лишь одного из признаков, предусмотренных ст. 222 ГК РФ: отсутствие разрешений и необходимых согласований для строительства; нарушение градостроительных правил, если эти правила установлены на дату начала ее возведения и действуют на дату выявления объекта; постройка находится на участке, не предоставленном под строительство; участок не допускает строительства на нем спорного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки.

Признать сооружение самовольным можно в любой момент ее возведения. При этом региональные власти не имеют права выработать собственные критерии определения самовольной постройки. В ряде случаев закон позволяет сохранить самовольно возведенные постройки –

в постановлении Пленума подробно разъясняется критерии ситуаций, когда это возможно.

В ноябре 2022 года Президиумом Верховного Суда РФ был утвержден Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством. Одна из важных правовых позиций, отмеченных в Обзоре – наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимости — не исключает признания этого объекта самовольной постройкой, если установлено, что он возведен с нарушением, указанным в пункте 1 статьи 222 ГК РФ.

Кейс из практики: уполномоченный орган обратился в суд к собственнику объекта, право на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), с иском о сносе самовольной постройки. Истец указывал, что спорный объект — магазин — возведен на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для возведения объекта недвижимости.

Ответчик в возражениях на иск ссылался на то, что право на объект зарегистрировано в установленном законодательством о регистрации порядке, законность его возведения проверена регистрирующим органом, которому был представлен договор аренды земельного участка.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал. Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил.

Суд кассационной инстанции оставил без изменения судебный акт апелляционной инстанции, указав следующее. В силу пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенное или созданное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенное или созданное без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование

земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В рассмотренном деле судом установлено, что договор аренды заключен без торгов без права размещения объектов недвижимости. Таким образом, спорный объект возведен на земельном участке, который в установленном земельным законодательством порядке не предоставлен для строительства объекта недвижимости, и, соответственно, является самовольной постройкой, правовым последствием возведения которой является ее снос, а сама по себе регистрация права на объект не исключает возможности предъявления и удовлетворения требования о его сносе.

Другие важные правовые позиции по теме читайте в Обзоре на сайте Верховного Суда РФ: <https://www.vsrp.ru/documents/all/31768/>

## Экспертиза – только государственная

Вместе с тем, в июне 2024 года Апелляционная коллегия Верховного Суда (ВС) РФ оставила без изменения решение о запрете проводить в частных учреждениях экспертизы по гражданским делам о самовольном строительстве.

С административным иском в ВС тогда обратились общественная организация «Судебно-экспертная палата РФ» и экспертный центр «Флагман». Заявители просили отменить запрет из-за снижения заработка частных экспертов и увеличения сроков рассмотрения гражданских и арбитражных дел.

Истцы просили признать недействующим распоряжение правительства РФ №3041-р и раздел VIII перечня видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организа-

циями, утвержденный распоряжением правительства РФ №3214-р. Введенное правительством в ноябре 2021 года ограничение привело к тому, что участники всех судебных разбирательств о самовольном строительстве вынуждены обращаться в Центр судебной экспертизы при Минюсте, заявил в судебном заседании представитель «Судебно-экспертной палаты РФ». Заявители посчитали, что это приводит к затягиванию судебных процессов из-за загруженности данного экспертного центра.

Также судам приходится обращаться в то же учреждение при назначении повторной экспертизы в рамках одного дела. А высокие цены на экспертизы по делам о самовольном строительстве увеличивают финансовую нагрузку на проигравшую в процессе сторону.

Представитель Минюста РФ в свою очередь напомнил: ограничение на частные экспертизы было принято правительством в соответствии с его полномочиями, а распоряжение правительства уже обжаловалось в административной коллегии Верховного Суда РФ и его законность была подтверждена вступившим в силу судебным решением. Кроме того, в послании Федеральному собранию РФ президент Владимир Путин напомнил о важности сохранения старинных зданий, усадеб, храмов и других объектов культурного наследия.

Экспертизы по таким делам часто связаны с самовольным строительством, поэтому обжалуемые акты их защищают объекты культурного наследия. Экспертизы по данной категории дел проводят восемь министерств и ведомств, а доводы заявителей об излишней загрузке экспертного центра при Минюсте не находят фактических подтверждений. Также обращение в государственный центр снижает риск договорных отношений между стороной дела и экспертом.

## **Разбирательства, имеющие общественный резонанс**

Вместе с тем, тема самовольного строительства и дальнейших судебных разбирательств по данным вопросам зачастую имеет остросоциальный

компонент, к таким процессам в ряде случаев может быть приковано внимание региональной общественности.

Основная опасность самовольных строений – в несоблюдении норм, обеспечивающих безопасную эксплуатацию здания. Прежде всего речь идет о пренебрежении противопожарными нормами при строительстве и сдаче объекта – самовольно возведенные дом/строение просто не проходят необходимых экспертиз, а значит, противопожарная безопасность таких объектов ничем не обеспечена: жизнь граждан, проживающих в них, находится под угрозой. Зачастую в таких строениях имеют место и незаконное подключение к газовым сетям, что может стать причиной трагедии.

В реальной жизни такие ситуации происходят. Так, в марте 2025 года в многоэтажном доме в Махачкале произошел взрыв газа. Выяснилось, что еще несколько лет назад здание было признано самостроем, заселено оно быть не должно, и подключались к газовым сетям жители незаконно.

Впрочем, положительная тенденция снижения подобного числа споров говорит о постепенном изменении отношения к подобным процессам: анализируя и судебную практику, и жизненный опыт сограждан во многих субъектах РФ, граждане все чаще будут отказываться от намерений самовольного строительства.



## Местные власти не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки

Перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим, а органы государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки, разъясняет Верховный Суд РФ.

### Суть дела

Как следует из материалов дела, жителю Крыма Александру Кабину в июне 2011 года решением поселкового совета было дано разрешение на составление проекта землеустройства по отводу земельного участка площадью 0,0098 га для строительства и обслуживания индивидуального гаража.

Срок проекта сначала был установлен до лета 2012 года, а затем продлен до 7 декабря 2013 года. Позднее Крым вошел в состав Российской Федерации и процесс с оформлением документов затянулся. Из выписки ЕГРН 2019 года следовало, что вид разрешенного использования участка так и не определен, но гаражные строения на нем возведены.

В июне 2021 года органами местного самоуправления было принято решение по сносу этих, по их мнению, самовольных конструкций. Но в сентябре 2021 года суд признал соответствующие решения незаконными и отменил их. Судом было установлено, что в декабре 2020 года Кабину в надлежащем порядке был предоставлен земельный участок для строительства гаража, он подал документы для оформления прав и обратился с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Кроме того, суд получил техническое заключение, что спорные объекты являются обособленными капитальными строениями, предназначенным для хранения автомобилей. Также было установлено, что техническое состояние гаражей работоспособное, что исключало право на их снос по решению органа местного самоуправления в административном порядке.

И уже из выписки из ЕГРН 2022 года следовало, что спорный земельный участок относится к землям населенных пунктов, а вид его разрешенного использования - хранение автомобильного транспорта.

## Второй круг разбирательств

Администрация города Феодосия не удовлетворилась вступившим в силу решением суда, принятым в пользу Кабина и в 2023 году предъявила ему иск с требованием о сносе объектов самовольного строительства, обосновав его тем, что в марте 2022 года в ходе проведения муниципального земельного контроля выявилось, что у него нет правоустанавливающих документов на гаражи, а разрешенное использование земельного участка не допускает строительство на нем данных объектов.

Суд в первой инстанции эти требования удовлетворил, указав на то, что земельный участок, на котором расположены спорные строения, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию, ответчику для возведения и эксплуатации гаражей не передавался.

При этом суд отметил, что Кабин начал процедуру предоставления спорного участка для строительства и обслуживания индивидуального гаража, однако в установленный срок не представил проект землеустройств и постановлением администрации Феодосии в 2022 году ему отказано в предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду.

То есть, суд решил, что спорные объекты возведены на земельном участке, принадлежащем муниципальному образованию, разрешенное использование участка не допускает строительство на нем данных объектов. Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили это решение в силе.

## Позиция ВС

Верховный Суд РФ напомнил, что обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда: они не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

То есть, если суд в 2022 году отказал муниципалам в сносе гаражных построек Кабина, то при рассмотрении дела с теми же участниками по тому же вопросу он не мог прийти к иному мнению.

«Установленные обстоятельства предоставления гражданину земельного участка для строительства гаражей и их использования более 25 лет и соответствие спорных строений техническим требованиям следует считать преюдициально установленными и не нуждающимися в доказывании», - поясняет Верховный Суд РФ.

При этом Верховный Суд РФ обратился к заключению эксперта, привлеченного судом, в котором говорится, что нежилые строения — гаражи — возведены в границах земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Феодосия, а также соответствуют разрешенному виду использования земельных участков - хранение автотранспорта.

«С учетом изложенного выводы судов о строительстве спорных гаражей на не предоставленном для этих целей земельном участке и с нарушением вида его разрешенного использования не соответствуют обстоятельствам, которые следует считать установленными», - считает Верховный Суд РФ, и обращает внимание нижестоящих инстанций на пункт 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12 декабря 2023 года № 44.

Согласно этому разъяснению, 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 ее выявления.

«Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки», - отмечает ВС.

Высшая инстанция также указывает на ошибочное неприменение судами в данном деле срока исковой давности: к требованию о сносе самоволь-

ной постройки, сохранение которой не создает угрозу жизни и здоровью граждан, применяется общий срок исковой давности, исчисляемый со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком (пункт 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12 декабря 2023 года № 44).

ВС уточняет, что исковая давность не распространяется на требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, а также на требования владельца земельного участка о сносе самовольной постройки, направленные на устранение нарушений права.

«В письменных возражениях на иск администрации Феодосии Кабин заявлял о пропуске срока исковой давности. Однако суд первой инстанции не рассмотрел это ходатайство», - констатирует высшая инстанция.

В результате все судебные акты по делу<sup>6</sup> отменены, а само оно направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

---

<sup>6</sup> Номер дела в ВС РФ: 127-КГ24-24-К4.

# ЗАРУБЕЖНОЙ ОПЫТ



## Абхазский самострой: проблема и решение

Вопрос возведения незаконных построек на протяжении многих лет остается актуальным в Республике Абхазия. Еще в 2017 году эксперты обсуждали необходимость принятия мер, направленных на снижение количества самостроев.

Эсфирь Майтоп, в то время занимавшая должность начальника абхазского Государственного управления по строительству и архитектуре, отмечала остроту проблемы, говоря о числе самовольных построек на примере Нового Афона. Там в 2016 году, по ее словам, властями было обнаружено порядка 30 объектов, построенных без соответствующего разрешения.

«Из 70 проверенных объектов у 30 не было полного объема разрешительной документации. Все документы по этим объектам мы передали в прокуратуру», — указывала она.

При этом глава Госуправления по строительству указывала на отсутствие прецедентов сноса зданий и приостановки строительства - в связи с тем, что в республике не было специального уполномоченного органа и, что также немаловажно, Градостроительного кодекса.

«Принятие Градостроительного кодекса позволит решить ряд проблем с незаконным строительством объектов», - заявляла восемь лет назад чиновница.

## Появление Градостроительного кодекса

Градостроительный кодекс Республики Абхазия увидел свет летом 2024 года. Депутаты Народного собрания (парламента) приняли в третьем окончательном чтении проект «Градостроительного и строительного кодекса Республики Абхазия» 29 июля. За принятие документа проголосовали 19 депутатов, воздержались четверо.

Данный нормативно-правовой акт был введен в действие со дня его официального опубликования – 15 августа.

Кодекс определяет правовые основы, принципы градостроительной и строительной деятельности, полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления, права и обязанности физических или юридических лиц в области градостроительной и строительной деятельности.

## Судебная практика

В конце декабря 2024 года Кассационная коллегия Арбитражного суда Республики Абхазия рассмотрела жалобу Администрации Гагрского района на решение Арбитражного суда Республики Абхазия от 29 июля 2024 года по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Айнара Агуас о признании права собственности на самовольную постройку.

### Суть дела

Индивидуальный предприниматель Агуас (истец) подал в Арбитражный суд Абхазии иск к Администрации Гагрского района (ответчик) о признании права собственности на самовольную постройку – фундамент на сваях под кафе, расположенный на земельном участке в 400 м<sup>2</sup> в городе Гагре, а также об обязанности Бюро технической инвентаризации (БТИ) Гагрского района зарегистрировать за ним право собственности на объект. При подготовке дела к судебному разбирательству Агуас заявил об изменении основания иска, попросив признать за ним право собственности на незаконную постройку в силу приобретательной давности.

Арбитражный суд 29 июля 2024 года полностью удовлетворил требования заявителя. Однако, ответчик не согласился с данным решением и подал кассационную жалобу в Арбитражный суд, настаивая на отмене решения, пересмотре и отклонении заявления истца. Аргументируя свою жалобу, Администрация Гагрского района сослалась на нарушение судом норм материального и процессуального права.

«Как указывает ответчик, истец при обращении в суд заявил требование о признании права собственности на самовольную постройку. В ходе подготовки дела к судебному разбирательству истец заявил об изменении основания иска со ссылкой на давность владения. При этом в просительной части заявления не указал новое требование <...> Изменение основания

иска повлекло и изменение предмета иска, так как первоначальное требование было основано на статье 221 Гражданского кодекса Республики Абхазия (самовольная постройка). Заявив об изменении основания иска, истец сослался на статью 233 ГК (приобретательная давность). Со ссылкой на статью 48 Арбитражного процессуального кодекса Республики Абхазия ответчик указывает, что суду следовало оставить иск без рассмотрения. Кассатор также отмечает, что мотивировочная часть обжалуемого решения не соответствует его резолютивной части. Так, суд основывает свои выводы на статье 233 ГК, руководствуется при принятии решения также названной статьёй. В резолютивной же части решения указывает: «Признать за ИП Агуас А. И. право собственности на самовольную постройку, то есть применяет норму, не подлежащую применению», - говорится в судебном документе.

Кроме того, по утверждению Администрации Гагрского района, истец не представил документы, необходимые для признания права собственности на самовольную постройку, среди которых заключения уполномоченных органов, «подтверждающие соответствие самостроения градостроительным, санитарным, противопожарным нормам», документы, «подтверждающие обстоятельства, на которых он основывает требование о признании права собственности на имущество в силу приобретательной давности, заявив об изменении основания иска».

В ходе судебного заседания представитель Администрации подтвердила доводы кассационной жалобы по указанным в ней основаниям. В свою очередь, истец не представил свои возражения на жалобу.

### Позиция кассационной инстанции

«В ходе подготовки дела к судебному разбирательству истец в порядке статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Республики Абхазия заявил об изменении основания иска, просил признать за ним право собственности на незаконную постройку - в связи с тем, что владел разрушенным строением, которое представляло собой остатки цементной платформы,

установленной на небольших сваях, с 2000 года открыто и добросовестно, как своим собственным недвижимым имуществом; произвёл ремонт данного строения, нарастив на старые сваи новые металлические сваи и залив капитальную цементную платформу.

В данном случае истец изменил и основание иска (обстоятельства, на которые сослался), и предмет иска (заявленное требование). Первоначальным требованием истца было требование о признании права собственности на самовольную постройку в порядке статьи 221 Гражданского кодекса Республики Абхазия. Удовлетворяя иск, суд пришёл к выводу о том, что истец осуществлял добросовестное, открытое, непрерывное владение оспариваемым объектом недвижимости, что <...> является основанием для признания права собственности на имущество в силу приобретательной давности. При этом в резолютивной части решения суд признал за ИП Агуас А. И. право собственности на самовольную постройку.

Между тем, суд не учёл следующее. В соответствии с частью 1 статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Республики Абхазия, истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде по первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска. Одновременное изменение истцом предмета и основания иска влечет оставление иска без рассмотрения. При этом истцу разъясняется право на предъявление нового иска. При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции не может быть признано законным, так как принято без учёта требований процессуального законодательства.

В соответствии с частью 3 статьи 297 Арбитражного процессуального кодекса Республики Абхазия, нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием для изменения или отмены решения арбитражного суда по первой инстанции, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильного решения», - говорится в судебном документе.

### Решение коллегии

Учитывая вышеизложенное, кассация пришла к заключению, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, а исковое заявление - оставлению без рассмотрения.

«Кассационная коллегия определила: кассационную жалобу Администрации Гагрского района удовлетворить частично; решение Арбитражного суда Республики Абхазия от 29 июля 2024 года по делу № АС-40/2024 отменить полностью, оставить иск без рассмотрения; взыскать с ИП Агусас Айнара Имдатовича государственную пошлину в размере 300 (триста) рублей в Республиканский бюджет», - следует из постановления.

### Новые дела

На сегодняшний день проблема самостроев в Абхазии по-прежнему остается актуальной, и в Арбитражный суд республики продолжают поступать иски о признании права собственности на самовольную постройку.

Так, по информации, представленной в судебной базе, с начала 2025 года инстанцией было зарегистрировано и принято к рассмотрению три таких заявления.

- 27 января 2025 года в суд обратилась Гвазава Лидия Николаевна с иском индивидуального предпринимателя к Администрации Гагрского района - о признании права собственности на самовольную постройку. 3 февраля суд определил: принять к производству заявление ИП Гвазава Л.Н. и возбудить производство по делу.
- 24 февраля суд принял аналогичное исковое заявление ИП Черкезия Г.Ю. от 19 февраля 2025 года к Администрации Гагрского района. Возбуждено производство по делу.

## ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

- 12 марта 2025 года в Арбитражный суд Республики Абхазия еще одно подобное исковое заявление поступило от ИП Кущян В.Г. к Администрации города Сухум. В заявлении речь шла о признании права собственности на самовольную постройку – торгово-офисное здание в городе Сухуме. 14 марта суд вынес определение о принятии искового заявления к производству и подготовке дела к судебному разбирательству, назначив предварительное судебное заседание на 19 марта.



## Позиция Верховного суда Индии в отношении самовольного строительства

В декабре 2024 года Верховный суд Индии подтвердил свою незыблемую позицию в отношении самовольного строительства, подчеркнув, что такие строения не могут быть узаконены, независимо от их возраста, инвестиций или попыток создать бюрократические препоны в ходе их сноса.

Позиция была обнародована по итогам дела «Раджендра Кумар Барджатия и другие против Совета по жилищному строительству и развитию штата Уттар-Прадеш и других» / *Rajendra Kumar Barjatya and Another v. U.P. Avas Evam Vikas Parishad and Others*.

Данный спор возник еще в 1986 году, когда Совет по жилищному строительству и развитию штата Уттар-Прадеш («ответчик № 1») выделил и передал во владение частному лицу по имени Вир Сингх («ответчик № 5») земельный участок в черте города Мируте. Условия, на которых участок

был передан, четко ограничивали его использование в целях строительства жилых зданий и иных сооружений. Однако в 1990 году без получения необходимых разрешительных документов Сингх начал на нем строительство коммерческих объектов.

Несмотря на несколько уведомлений, представленных компетентным органом в соответствии со статьей 83 Закона штата Уттар-Прадеш о Совете по жилищному строительству и развитию 1965 года / *Uttar Pradesh Avas Evam Vikas Parishad Adhiniyam*, ответчик № 5 отказался прекратить самовольные строительные работы.

В то же время владельцы коммерческих объектов («Заявители»), зарегистрировавшие акты купли-продажи, утверждали, что не знали о нарушениях, и настаивали, что постановление о сносе, полученное ответчиком № 1, было вынесено Высоким судом Аллахабада без надлежащего уведомления - что, по их мнению, нарушало принципы справедливости. Свою позицию они решили отстаивать в Верховном суде Индии.

## Ломать, нельзя оставить

Отклонив представленные стороной заявителей доводы, Верховный суд оставил в силе решение Высокого суда Аллахабада, предписывающее снос самовольных построек. Как отмечается в постановлении ВС, несмотря на направление уведомлений на протяжении многих лет, ответчик № 5 не принял мер по исправлению ситуации и не прекратил незаконное строительство, в связи с чем его вина очевидна.

Что касается заявителей, их суд отказался признать пострадавшими. По мнению ВС, в подобных случаях должна применяться доктрина *caveat emptor* - то есть правовой принцип, в соответствии с которым риски при приобретении товара, в том числе жилья, лежат на покупателе. Заявители, выступающие как покупатели, обязаны были проявить должную осмотрительность и убедиться в законности приобретаемого имущества. Несо-

блюдение указанного принципа лишает их права на иммунитет от принудительных действий, говорится в решении Верховного суда.

ВС четко дал понять, что во всех подобных случаях бездействие властей либо длительная задержка в исполнении постановления о сносе не могут считаться причиной для легализации несанкционированного строительства. Незаконные постройки, независимо от вложенных средств или продолжительности их существования, не могут быть в конечном итоге зарегистрированы или защищены от сноса на каких бы то ни было основаниях.

По мнению ВС Индии, несанкционированное строительство подрывает основы городского планирования, ломает порядок использования общественных ресурсов и создает риски для безопасности граждан и окружающей среды. Нарушения законов о зонировании и строительных нормах приводят к истощению основных общественных ресурсов, включая электроэнергию, подземные воды и инфраструктуру, которые распределяются на основе принятых в соответствии с законодательством планов строительства и развития территорий.

ВС Индии еще раз подчеркнул, что проводимое в нарушение закона строительство подрывает доверие общества к нормативно-правовой базе и провоцирует совершение правонарушений в будущем. Суд указал, что снисходительное отношение к подобным нарушениям будет равносильно «неуместному сочувствию» и создаст опасный прецедент, подрывающий верховенство закона.

## **Чиновников - к ответственности**

Кроме того, суд рассмотрел вопрос об ответственности административных органов, отметив, что непринятие ими оперативных мер по противодействию самовольному строительству зачастую свидетельствует о сговоре или халатности.

Поэтому суд предписал, что должностные лица, допустившие или проигнорировавшие подобные нарушения, должны привлекаться не только к ведомственной дисциплинарной ответственности, но и к уголовной. Также он предостерег от выдачи неправомерных свидетельств о завершении строительства или о заселении и предписал оперативно устранять любые отклонения от утвержденных планов.

Пренебрежение своими должностными обязанностями со стороны госслужащих способствует утрате контроля в сфере пресечения соответствующих нарушений, подчеркнул ВС Индии. Это приводит к беспорядочной застройке городов и, соответственно, еще более значительному вреду для общества, включая дополнительные трудности в организации дорожного движения и ухудшение состояния окружающей среды.

Обращая внимание на более серьезные последствия самовольного строительства, Верховный суд отметил, что схемы пересмотра утвержденных планов зонирования и развития каких-либо территорий должны носить исключительный характер и распространяться только на жилую недвижимость, причем на основе тщательной оценки экологических и общественных интересов. Злоупотребление такими схемами пересмотра утвержденных градостроительных требований стимулирует беззаконие и ставит под угрозу упорядоченное городское развитие.

## **Борьба с незаконным строительством в общенациональном масштабе**

Наряду с вышеотмеченным Верховный суд Индии в своем решении очертил комплексные меры по пресечению самовольного строительства.

Постановление высшей инстанции обязывает застройщиков предоставлять гарантии того, что переход права собственности на здания и сооружения будет осуществляться только после получения действительных сертификатов, свидетельствующих о завершении строительства или о возможности заселения.

В то же время власти обязаны проводить периодические инспекции в ходе строительства и вести учет для обеспечения соблюдения всех соответствующих требований. На том же принципе, предусматривающем обязательность наличия действительных сертификатов, должно осуществляться и подключение всех услуг, включая электро- и водоснабжение.

Кроме того, Верховный суд Индии запретил выдавать торговые или коммерческие лицензии в отношении несанкционированных построек, равно как и обязал банки проверять соблюдение требований перед выдачей кредитов под залог такой недвижимости.

Данное постановление ВС Индии представляет собой важнейший шаг в борьбе с незаконным строительством в общенациональном масштабе. Документ служит напоминанием о том, что соблюдение закона имеет первостепенное значение, что верховенство закона должно превалировать над целесообразностью или удобством, в то время как в приоритете должны оставаться целостность градостроительных планов и защита общественных интересов.



# ПОДКЛЮЧАЙТЕСЬ К ЕДИНОМУ ФЕДЕРАЛЬНОМУ КОНТЕНТНОМУ ЦЕНТРУ



В 2023 году по инициативе и на базе Российского агентства правовой и судебной информации (РАПСИ) был создан Единый федеральный контентный центр (ЕФКЦ), который аккумулирует важные новости о работе российских судов. Готовые блоки актуальных новостей и аналитики направляются в суды субъектов РФ для распространения по региональным аккаунтам судов в социальных сетях.

ЕФКЦ призван помогать судам наполнять аккаунты качественным, профессиональным, выверенным контентом.

Проект ЕФКЦ был представлен на Президиуме Совета судей в 2023 году. Сейчас центр функционирует в тестовом режиме, к системе подключены более сотни судов, в том числе инстанции из Вологодской, Владимирской, Кемеровской областей, Краснодарского края, Республики Ингушетия и других. До конца года ЕФКЦ заработает в полную силу. Профессиональный контент не требует дополнительной обработки, что значительно сокращает нагрузку на аппарат судов и позволяет сконцентрировать усилия на основном профиле деятельности.

**Главный редактор РАПСИ Олег Ефросинин:** «РАПСИ аккумулирует всю информацию из Верховного Суда и ведущих органов судейского сообщества, с которыми мы работаем в тесном контакте: наша экспертиза, в том числе в области *SMM*, позволяет весь массив этих данных правильно обрабатывать и доносить. Соответственно, нашу информацию можно считать верифицированной, мы несем за нее полную ответственность. Работа центра позволяет преодолеть текущие сложности, связанные с присутствием инстанций в социальных сервисах, и, что самое главное, сформировать в этом пространстве единое информационное поле судебной системы, без которого повышение авторитета и доверия граждан к правосудию невозможно».

Подключиться к ЕФКЦ каждая судебная инстанция может в любой момент.

Чтобы подключить свой суд к Единому федеральному контентному центру на базе РАПСИ, обратитесь к начальнику редакции ЕФКЦ, *SMM*-аналитику РАПСИ Леониду Пелёвину по электронной почте: **[l.pelevin@rapsinews.ru](mailto:l.pelevin@rapsinews.ru)**, или по телефону: **+79687660771**.

**«ВЕСТНИК ФЕМИДЫ»**

Тираж 2446 экземпляров

Главный редактор:  
АРКАДИЙ СМОЛИН

Редколлегия:  
АЙГУЛЬ БАДИКОВА  
ИРИНА НОВИКОВА  
ДМИТРИЙ ЩИТОВ  
ВЛАДИМИР ЯДУТА

Корректор:  
ИРИНА ТЮЛЕНИНА

Адрес для замечаний и предложений:  
[a.badikova@rapsinews.ru](mailto:a.badikova@rapsinews.ru)