



УДК 347.91/.95

Карavaев Глеб Алексеевич  
Санкт-Петербургский юридический институт (филиал)  
Университета прокуратуры Российской Федерации  
Россия, Санкт-Петербург  
[prok\\_karavaev@inbox.ru](mailto:prok_karavaev@inbox.ru)  
Karavaev Gleb  
St. Petersburg Law Institute (branch) of the University  
of the Prosecutor's Office of the Russian Federation  
Russia, St. Petersburg

## **НЕКОТОРЫЕ ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ СУБЪЕКТНОГО СОСТАВА ПО ИСКАМ О СНОСЕ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ**

**Аннотация:** несовершенство гражданского, градостроительного, земельного и прочих смежных отраслей права, регулирующих вопросы, связанные с выдачей разрешительных документов на строительство объектов капитального строительства, выделением земельных участков для указанных целей, а также бюрократические трудности, непосредственно создают фундамент для самовольного строительства в современных социально-экономических условиях. Автором статьи исследуются основные процессуальные особенности субъектного состава по искам о сносе самовольной постройки.

**Ключевые слова:** снос самовольной постройки, объект самовольного строительства, стороны, третьи лица, прокурор.

## **SOME PROCEDURAL FEATURES OF THE SUBJECT COMPOSITION OF CLAIMS FOR THE DEMOLITION OF UNAUTHORIZED BUILDINGS**

**Annotation:** the imperfection of civil, urban planning, land and other related branches of law regulating issues related to the issuance of permits for the construction of capital construction projects, the allocation of land plots for these



purposes, as well as bureaucratic difficulties, directly create the foundation for unauthorized construction in modern socio-economic conditions. The author of the article examines the main procedural features of the subject composition of claims for the demolition of unauthorized buildings.

**Key words:** demolition of unauthorized construction, the object of unauthorized construction, parties, third parties, the prosecutor.

В настоящее время судебная практика свидетельствует о том, что в последние годы увеличивается число дел, связанных с применением ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), регулирующей отношения, возникающие в связи с возведением самовольной постройки.

18 марта 2021 года заместителем Председателя Совета Федерации Кареловой Г.Н. проведено заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации на тему «Самовольные постройки: проблемы и пути их решения». Из доклада следует, что на сегодняшний день по экспертным оценкам количество самовольных построек составляет более 50 тысяч. Массив таких объектов составляют не только хозяйственные постройки и коммерческие объекты, но и многоквартирные жилые дома.

Между тем строительство вышеуказанных объектов гражданами и субъектами предпринимательской деятельности зачастую осуществляется с несоблюдением градостроительных, строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических и прочих законодательных норм и правил, что в дальнейшем может привести к нарушению прав и законных интересов третьих лиц, и как следствие, к необходимости их восстановления путем признания в судебном порядке таких объектов самовольной постройкой, подлежащей сносу.

С одной стороны, с заявлениями о признании права собственности на самовольно возведенные строения обращаются лица, осуществившие



незаконное строительство, с другой стороны, от уполномоченных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, поступают иски о сносе самовольных строений.

Право на обращение в суд гарантирует реализацию права на судебную защиту прав, свобод, законных интересов субъектов спорных правоотношений.

Анализ общих положений ГПК РФ о праве на обращение в суд, позволяет говорить об особенностях, присущих праву на обращение в суд и праву на судебную защиту не только в теоретическом, законодательном, но и в правоприменительном аспектах.

Ученые-процессуалисты советского периода уделяли значительное внимание проблемам реализации права на обращение в суд за судебной защитой.

Неоднократно современными учеными ставится вопрос о разработке процессуального регулирования предъявления таких исков как: о защите прав неопределённого круга лиц, о разрешении косвенных или корпоративных исков, групповых исков.

Проблемы судебной защиты как в порядке искового производства, так и неисковых производств широко обсуждаются учеными-процессуалистами.

В связи с изложенным, можно сделать вывод о том, что общие положения о праве на обращение в суд конкретизируются в зависимости от вида иска предъявляемого в суд. Состав субъектов любого спора определяется характером материально - правовых отношений, имеющих место еще до возбуждения дела в суде. Не составляют в этом отношении исключения и дела, связанные со сносом самовольной постройкой.

Согласно ст. 34 ГПК РФ к таким лицам относятся стороны, третьи лица, прокурор, лица, обращающиеся в суд за защитой прав, свобод и законных интересов других лиц или вступающие в процесс в целях дачи заключения по основаниям, предусмотренным ст. ст. 4, 46 и 47 ГПК РФ [1]. При этом



дефиниция понятия лица, участвующие в деле, в процессуальном законодательстве отсутствует.

В соответствии с абз. 2 п. 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случае удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, то такое решение суда является основанием для внесения записи в ЕГРН (бывший ЕГРП) о прекращении права собственности ответчика на объект самовольного строительства [2].

С одной стороны, из буквального толкования приведенных выше положений следует, что право собственности все-таки возникает, а впоследствии прекращается. По нашему мнению, использование таких формулировок в постановлении Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 является не совсем удачным, так как это приводит к выводу, что запись в ЕГРН не отражает действительного положения дел. Изменение такой записи не должно приводить к приобретению права собственности на самовольную постройку.

С другой стороны, в постановлении Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 говорится о лице, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной, то есть право собственности не возникает в результате внесения записи в ЕГРН.

Такой формальный подход может привести к неоднозначным правовым последствиям. Сам факт возведения самовольной постройки не влечет приобретение права собственности на данный объект независимо от наличия государственной регистрации. Однако, само по себе наличие в ЕГРН сведений об объекте недвижимости может послужить основанием для возложения на лицо бремени содержания имущества.

Согласно Определению Конституционного суда Российской Федерации от 25 октября 2018 г. № 2524-О объект недвижимости был признан



самовольной постройкой через определенное время после внесения в ЕГРН сведения о возникновении на него права собственности, в связи с чем бывший собственник в судебном заседании заявил требование о перерасчете оплаченного налога на имущество физического лица за указанный объект самовольного строительства.

Конституционный Суд РФ указал на то, что на основании п. 4 ст. 85 и п. 2 ст. 408 НК РФ порядок исчисления налога основывается на сведениях, представленных в налоговые органы, органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Несмотря на то, что здание было признано объектом самовольного строительства, сведения о нем в качестве объекта недвижимого имущества содержались в ЕГРН, следовательно, начисление налога было правомерным.

Говоря об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки, на которую право собственности было зарегистрировано, судебная практика указывает на то, что это должно привести и к прекращению всех иных обременений.

Вместе с тем лица, правами которых обременен спорный объект, должны быть привлечены к участию в деле на стороне ответчика в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, поскольку судебный акт может повлиять на их права.

В большинстве случаев ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, непосредственно осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка, а не те лица, которые непосредственно занимались строительством.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной



постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Так, в случае отчуждения самовольной постройки ответчиком становится ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал – юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица или реорганизации юридического лица – лицо, получившее имущество во владение.

Дискуссионным остается вопрос о возможности предъявления иска о сносе самим лицом, осуществившим постройку.

К.И. Скловский считает, что застройщик, который является собственником строительных материалов, вправе разобрать постройку без решения суда [5, с. 178]. Однако в результате указанных действий могут быть затронуты права третьих лиц, как пример, фактических владельцев строения.

По мнению А.В. Савиной, лицо, нарушившее право владельца земельного участка, требует в качестве мер защиты своих прав в отношении самовольной постройки применить к себе две меры гражданско-правовой ответственности, что представляет собой казус [4, с. 10].

В силу п. 3 ст. 222 ГК РФ с иском о признании права собственности на самовольную постройку в суд могут обратиться практически те же субъекты, которые вправе инициировать снос самовольной постройки, то есть лица, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Аналогичное положение закреплено в абз. 1 п. 25 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22.

Ответчик, как лицо, привлекаемое судом в гражданский процесс по указанию истца, заинтересован в том, чтобы в иске было отказано и доказывает необоснованность заявленных требований. Такое положение сторон в процессе типично для всех правовых споров, рассматриваемых в порядке искового производства.



Из содержания ст. 222 ГК РФ следует, что ответчиком по спорам, связанным с самовольной постройкой является застройщик. Аналогичные разъяснения даны в п. 24 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22. При этом сказано, что если к строительству привлекались подрядчики, то ответчиком является заказчик, как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка. В случае отчуждения самовольной постройки ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является ее приобретатель в силу правопреемства.

Например, самовольная постройка как принадлежность земельного участка отчуждена на основании договора другому лицу, внесена в качестве вклада в уставный капитал, поступила во владение иного лица в порядке наследования или реорганизации юридического лица. В этом случае ответчиком является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

По данному поводу высшие судебные инстанции дают следующее разъяснение.

Когда право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за владельцем, а за иным лицом, такое лицо должно быть привлечено в качестве соответчика к участию в деле. В тех случаях, когда постройка осуществлена лицом на принадлежащем ему земельном участке, но с нарушением строительных норм и правил либо без соответствующего разрешения, то надлежащим ответчиком могут быть органы местного самоуправления [2].

Следует учитывать, что когда судом принимается решение о сносе самовольной постройки, необходимо знать на кого именно возлагается данная обязанность. По общему правилу, снести ее обязано именно то лицо, которое возвело постройку и на ком лежит вина в нарушении законодательства. По мнению О.А. Беляевой можно предположить, что сам факт эксплуатации



самовольной постройки означает, что использующее постройку лицо само ее возвел, пока не будет доказано обратное [3, с. 10].

Обзор научной литературы законодательства и судебной практики показывает явно недостаточную разработанность права на обращение в суд по таким социально-значимым категориям дел, каковыми являются споры, связанные со сносом самовольной постройкой.

Таким образом, предлагается дополнить ст. 222 ГК РФ положением о том, что требование о сносе может быть предъявлено к лицу, эксплуатирующему строение, но которое не возводило его, а данное лицо в свою очередь, имеет право регресса к первому лицу, от которого оно получило самовольную постройку. Согласно позиции Верховного Суда РФ если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.

#### **Список литературы:**

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 14.11.2004 г. № 138-ФЗ //Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
2. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г №10/22 // Российская газета. 2010. № 109.
3. Беляева О.А. Правовые последствия самовольного строительства// Право и экономика. – 2007. – № 7. – С.10.
4. Савина А.В. Снос самовольной постройки// Адвокатская практика. – 2008. – № 3. – С. 40.
5. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М.: Статут, 2004. 365 с.



ВОПРОСЫ РОССИЙСКОЙ ЮСТИЦИИ  
ВЫПУСК № 24