

*Третьяк Юлия Владиславовна,
Студент магистратуры 3 курса,
Факультет строительства и Архитектуры,
Направление подготовки: 08.04.01
"Строительство"
Магистерская программа "
Судебная, строительно-техническая,
землеустроительная и оценочная
экспертиза объектов недвижимости"
ФГБОУ ВО «Юго-Западный государственный университет,
Россия, г. Курск*

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО - ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

***Аннотация:** в данной статье рассматриваются практические аспекты строительно-технической экспертизы самовольной постройки, в частности, рассмотрен механизм назначения судом данной экспертизы.*

***Ключевые слова:** самовольное строительство, самовольная постройка, строительно-техническая экспертиза, судебная экспертиза.*

***Annotation:** this article discusses the practical aspects of construction and technical expertise of unauthorized construction, in particular, the mechanism of appointment by the court of this expertise.*

***Key words:** unauthorized construction, unauthorized construction, construction and technical expertise, forensic examination.*

В настоящее время самовольное строительство является распространенным явлением на территории Российской Федерации.

Определение понятия «самовольная постройка» содержится в ч. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

Для легализации самовольной постройки необходимо обращение в суд с целью получения разрешительной документации и признания права собственности. В процессе подобных разбирательств необходимо проведение строительно-технической экспертизы самовольной постройки. Здесь существует 2 варианта: самостоятельно заказать данную экспертизу до подачи иска (досудебная экспертиза); назначение экспертизы судом (судебная экспертиза) [1, с. 120].

В соответствии с пунктом 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" при рассмотрении судом иска о признании права собственности на самовольную постройку, суд должен установить допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

В случае не предоставления такого заключения в суд, а также при наличии сомнения в достоверности предоставленного заключения, суд вправе самостоятельно назначить экспертизу.

Экспертиза самовольной постройки в суде может назначаться как по решению суда, так и по ходатайству сторон. Кроме того, согласно ч. 2 ст. 79 ГПК РФ каждая из сторон, участвующая в деле, вправе представить суду вопросы, подлежащие разрешению при проведении экспертизы; также стороны вправе просить о проведении экспертизы в конкретном судебно-экспертном учреждении или поручить ее конкретному эксперту; заявлять отвод эксперту; формулировать вопросы для эксперта; знакомиться с определением суда о назначении экспертизы и со сформулированными в нем вопросами; знакомиться с заключением эксперта; ходатайствовать перед судом о назначении повторной, дополнительной, комплексной или комиссионной экспертизы.

Отличия судебной экспертизы от досудебной существуют лишь процессуальные. В качестве заказчика судебной экспертизы выступает суд, а оплата возлагается на стороны (в зависимости от того, по чьей инициативе была назначена экспертиза, или пропорционально заявленным эксперту вопросам). Также при производстве судебной экспертизы эксперт предупреждается об уголовной ответственности за дачу ложного заключения.

При строительной-технической экспертизе самовольной постройки перед экспертом могут ставиться следующие вопросы:

1. Является ли объект (самовольная постройка/пристройка) недвижимостью, имеет ли объект прочную связь с землей и возможно ли его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению?

2. Является ли строение объектом капитального строительства?

3. Соответствует ли самовольная постройка градостроительным и строительным нормам и правилам?

4. Создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан? (данный вопрос является главным и основополагающим для суда).

После того как будет утвержден перечень вопросов, а также выбрано экспертное учреждение, суд выносит определение о назначении строительной-технической экспертизы. В данном определении координаты самовольной постройки указываются максимально подробно: кадастровый номер, адрес, обозначение в техническом паспорте, площадь.

Далее определение суда с материалами дела (землестроительное дело, свидетельство о праве собственности, технический паспорт, технический план, кадастровый паспорт или выписка из ЕГРН) поступает в экспертное учреждение. На данном этапе определяются причины, по которым объект был отнесен к категории несанкционированного строительства. После изучения материалов, эксперт определяет дату проведения натурного осмотра самовольной постройки и извещает об этом стороны. При натурном осмотре объекта происходит инструментальное обследование, составляется соответствующий акт. Эксперт анализирует фактическое состояние постройки, качество ее строительных

конструкций, безопасность эксплуатации здания, а также соответствие самостроя градостроительным и строительным нормам. В случае необходимости, эксперты могут доработать проект здания и согласовать его во всех инстанциях. Если объектом обследования является пристройка к другому зданию или если самострой находится очень близко от другого здания, то экспертами проверяется также влияние самовольной постройки на расположенные рядом объекты. И только после этого эксперт переходит к составлению заключения по поставленным вопросам.

Основная задача экспертизы – доказать, что самовольная постройка пригодна и безопасна для эксплуатации, и также подтвердить это документально. В том случае, если экспертиза не подтвердит безопасность и соответствие строительным нормам самостроя, суд удовлетворит иск о его сносе.

Так, например, согласно решению Ленинского районного суда г. Курска от 6 сентября 2017 г. исковое заявление гр-на М. к Администрации г. Курска о признании права собственности на самовольную постройку было удовлетворено в связи с тем, что «согласно выводов, содержащихся в заключении строительно-технической экспертизы, жилой дом (самовольная постройка), расположенный по адресу ... соответствует требованиям, предъявленным к индивидуальному жилому дому; является пригодным для постоянного проживания в соответствии с Положением о признании помещения жилым, удовлетворительное состояние, никаких ограничений технического характера для дальнейшей эксплуатации здания жилого дома по назначению нет; жилой дом опасности для окружающих (третьих лиц) не представляет» [2].

В то же время, согласно решению Щигровского районного суда Курской обл. от 4 октября 2018 г. исковое заявление гр-н Т. и П. о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и о сносе самовольной постройки было удовлетворено, так как «согласно заключения эксперта строение (здание), расположенное на земельном участке по адресу ..., возведено с нарушением градостроительных норм, не соответствует нормативу СП 42.13330, делает невозможным проезд и разворот машин экстренных служб (скорая

помощь, спецтехника) во двор дома к квартире №, уменьшение радиуса поворота также делает затруднительным проезд к квартире № личного автотранспорта проживающих. Постройка делает возможным сход с его крыши снега на крышу сарая (литер Г) и разрушение крыши, что создает угрозу жизни и здоровью» [3].

Таким образом, проведение строительно-технической самовольной постройки необходимо для того, чтобы доказать, что самострой соответствует техническим и строительным нормам и правилам, и самое главное – безопасен для окружающих. Только при соблюдении данных норм самовольная постройка будет легализована.

Список литературы

1. Кривоносов А.В. Самовольное строительство: вопросы правового регулирования и нововведения 2018 года // Наука сегодня: задачи и пути их решения. – 2018. – С. 120-124.

2. Решение Ленинского районного суда г. Курска от 6 сентября 2017 г. [Электронный ресурс] // URL: <http://sudact.ru> (дата обращения: 18.11.2019).

3. Решение Щигровского районного суда Курской обл. от 4 октября 2018 г. [Электронный ресурс] // URL: <http://sudact.ru> (дата обращения: 18.11.2019).

4. Татульян Р.А. Правовые последствия самовольного строительства: вопросы теории и практики // Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы развития. – 2018. – С. 154-157.