

*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*

## **ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ДЕЛАМ, СВЯЗАННЫМ С ПРИЗНАНИЕМ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ**

***Аннотация:** в данной статье рассматриваются особенности признания права собственности на самовольную постройку в судебном порядке, в частности, приведен краткий обзор решений судов Курской области по данным категориям дел.*

***Ключевые слова:** самовольное строительство, самовольная постройка, судебная практика, суды общей юрисдикции, арбитражные суды.*

***Annotation:** this article discusses the features of recognition of ownership of unauthorized construction in court, in particular, a brief overview of the decisions of the courts of the Kursk region on these categories of cases.*

***Key words:** unauthorized construction, unauthorized construction, judicial practice, courts of General jurisdiction, arbitration courts.*

Правовой режим самовольного строительства закреплен в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Правом собственности на самовольную постройку лицо, которое осуществило строительство, не обладает (ч. 2 ст. 222 ГК РФ). Поэтому ни эксплуатировать, ни продать, ни подарить, ни сдать в аренду данный объект владелец не может. У него есть 2 пути: первый – снести самовольную постройку, второй – привести ее в соответствие с требованиями закона, т.е. узаконить.

Компетенция относительно сноса или приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями разделена между судом и органом местного самоуправления.

При определении подведомственности дел, которые связаны с применением положений ст. 222 ГК РФ, судам необходимо учитывать субъектный состав участников спора и характер правоотношений.

Так, в соответствии со ст. 22 Гражданского процессуального кодекса РФ и ст. 27 Арбитражного кодекса РФ дела о признании права собственности на самовольную постройку могут рассматриваться судами общей юрисдикции и арбитражными судами. Основным критерием отнесения того или иного спора к подведомственности арбитражного суда является субъектный состав (истцом является индивидуальный предприниматель или юридическое лицо) и экономический характер спора. Поэтому при отсутствии в материалах дела доказательств, которые подтверждают наличие у истца по исковому заявлению о признании права собственности статуса индивидуального предпринимателя и осуществление им предпринимательской деятельности, то данный спор будет подведомственен суде общей юрисдикции [4].

Возможность сохранения и легализации самовольной постройки законодатель ставит от параметров, которые установлены правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки.

Поэтому при рассмотрении дела о признании права собственности на самовольную постройку суды руководствуются не только вышеупомянутой ст.

222 ГК РФ, но и Земельным, Градостроительным, Жилищными кодексами РФ, разъяснениями Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ, инструкциями и другими актами, устанавливающими градостроительные и строительные нормы и правила [3, с. 112].

В случае судебного рассмотрения дела, связанного с самовольной постройкой, суд может обязать истца получить разрешительные документы на постройку. Кроме того, для данных категорий дел необходимо заключения строительно-технической экспертизы, которое можно получить в досудебном или судебном порядке. Обязательными условиями при легализации самовольной постройки является установление судом следующих обстоятельств, для которых и проводится экспертиза – допущены ли при возведении постройки существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, и создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Определяющими факторами для признания за лицом права собственности являются:

1) земельный участок, на котором возведена самовольная постройка, находится в его собственности;

2) самовольная постройка построена в соответствии с градостроительными и строительными нормами и правилами, и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В Арбитражном суде Курской области встречается немало примеров дел, связанных с признанием права собственности на самовольную постройку.

Так, согласно решению Арбитражного суда Курской области от 24 июля 2017 г. по делу № А35-3002/2017 по исковому заявлению ООО «...» к Администрации г. Железногорска о признании права собственности на объект недвижимости – нежилое здание магазина, иск был удовлетворен. В том числе, и на основании положительного экспертного заключения: «согласно заключению ООО «КурскОблПроект», подготовленному по результатам обследования магазина, строительство и дальнейшая эксплуатация спорного объекта недвижимого имущества не влечет нарушений прав и охраняемых

законом интересов других лиц, не создает угрозу их жизни и здоровью, не нарушает требований Правил землепользования и застройки г. Железногорска, а также иных актов, устанавливающих обязательные требования в области градостроительства и землепользования» [2].

И обратный пример, согласно решению Арбитражного суда Курской области от 29 апреля 2019 г. ООО «...» к Администрации г. Курска о признании права собственности на самовольную постройку, в удовлетворении исковых требований было отказано, так как «согласно заключению федерального бюджетного учреждения «Курская лаборатория судебной экспертизы» Министерства юстиции Российской Федерации от 19.02.2019 №... объект недвижимого имущества: реконструированное нежилое здание, расположенное по адресу: ..., создает угрозу жизни и здоровью граждан; при возведении постройки по ..., были допущены нарушения требований гражданской обороны, включающих обеспечение предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» [2].

В судах общей юрисдикции Курской области данная категория дел является наиболее распространенной.

Среди положительных решений суда, на основании которых истцам было удовлетворено требование о признании за ними права собственности на самовольную постройку, можно выделить: решение Железногорского городского суда (Курская область) от 6 мая 2019 г. по делу № 2-744/2019 по иску о признании права собственности на жилой дом; решение Дмитриевского районного суда (Курская область) от 23 апреля 2019 г. по делу № 2-103/2019 по иску о признании права собственности на гараж; решение Глушковского районного суда (Курская область) от 18 апреля 2019 г. по делу № 2-135/2019 по иску о признании права собственности на жилой дом с учетом пристройки; решение Щигровского районного суда (Курская область) от 15 апреля 2019 г. по делу № 2-140/2019 о признании права собственности на самовольную постройку [2]. В данных решениях объекты были признаны самовольными постройками, истцам на праве собственности принадлежали земельные участки, кроме того, во

всех случаях согласно заключениям экспертов нарушений градостроительных и строительных норм и правил не было выявлено, угрозу для жизни и здоровья не представляют.

В то же время, согласно решению Глушковского районного суда (Курская область) от 2 июня 2017 г. по делу № 2-107/2017 о признании права собственности на самовольные постройки гр-ну Ч. было отказано, поскольку «при разрешении спора судом установлено и подтверждается материалами прокурорской проверки, что земельный участок, на котором расположены спорные хозяйственные постройки, находится в государственной собственности, гр-ну Ч. этот участок на каком-либо вещном праве не предоставлялся, разрешение на строительство спорных построек не выдавалось, акты ввода объекта в эксплуатацию отсутствуют, данные постройки являются самовольными, их сохранение нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, так как установлено самовольное занятие истцом земельного участка, на котором они расположены, доказательств о том, что указанные объекты недвижимости созданы соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, в нарушение ст. 56 ГПК РФ истцом не предоставлено» [2].

Таким образом, в настоящее время самовольное строительство является распространенным явлением на территории Российской Федерации, и судебная практика изобилует различными примерами решения дел, связанных с признанием права собственности на самовольную постройку.

### **Список литературы**

1. Дедушев К.В., Галкина Т.К. Правовой статус объектов самовольного строительства (самовольной постройки) // Тенденция развития науки и образования. – 2019. – № 50-6. – С. 27-30.
2. Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) [Электронный ресурс] // URL: <http://sudact.ru> (дата обращения: 19.11.2019).

3. Мишакова Н.В. Роль судебной практики в регулировании земельных отношений // Вестник Университета им. О.Е. Кутафина. – 2019. – № 8(60). – С. 112-121.

4. Справка о результатах обобщения судебной практики по рассмотрению судами гражданских дел по спорам, связанным с самовольным строительством 24 октября 2016 [Электронный ресурс] // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/36089059/#ixzz65iSqTYGD> (дата обращения: 19.11.2019).