

Снос самовольных построек. Тенденции судебной практики



Виктория Петрова

доцент, канд. юрид. наук, судья ФАС Московского округа

К каким именно правоотношениям применяется ст. 222 ГК РФ?

Важен ли год возведения строения для его признания самовольным? Какие обстоятельства входят в предмет доказывания по спору о сносе самовольной постройки (надстройки, пристройки)?

Есть ли основания?

Некапитальный характер спорного строения является условием, исключающим возможность обращения в суд с требованием о сносе самовольной постройки, поэтому важно разобраться в вопросе о том, к каким именно правоотношениям применяется ст. 222 ГК РФ.

В ходе одного из дел суд кассационной инстанции, отменяя состоявшиеся по нему судебные акты и направляя его на новое рассмотрение, указал, что даже если истец, предъявляя требование об освобождении земельного участка, в его обоснование ссылается на взаимоисключающие обстоятельства, относящиеся как к положениям ст. 222, так и к положениям ст. 304 ГК РФ и, соответственно, имеющие различный предмет доказывания, суду следует предложить уточнить заявленные иски.

При этом суд отметил, что при их рассмотрении с учетом принципа исполнимости судебного акта следует устанавливать, от какого именно имущества необходимо освобождать спорный земельный участок (характеристики расположенных на нем спорных построек – год их возведения, количество, назначение, площадь и т. п.), в т. ч. являются ли они объектами движимого или недвижимого имущества (Постановление ФАС Московского округа от 24.09.2012 по делу № А41-20991/11).

2 Важнейших Разъяснения

- Подпункты 22–31 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010.
- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143.

Однако следует отметить, что в силу п. 52 Постановления Пленума ВС 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» (далее – Постановление № 10/22) некапитальный характер спорного строения признается основанием для удовлетворения иска о признании права отсутствующим в случае, когда осуществлена государственная регистрация права на объект, являющийся движимым имуществом (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 12576/11 по делу № А46-14110/2010).

Поскольку мы рассматриваем вопросы правоприменения ст. 222 ГК РФ, связанные не только с самовольно возведенными постройками, но и пристройками (надстройками), то необходимо обратить внимание на следующее. В пункте 28 Постановления № 10/22 разъясняется, что положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

При этом суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

Поэтому исходя из системного анализа положений действующего законодательства, а также принимая во внимание п. 28 Постановления № 10/22, можно сделать вывод о том, что в случае проведения реконструкции, в результате которой не возник новый объект, оснований для применения положений ст. 222 ГК РФ не имеется.

Так, при рассмотрении одного из дел кассационный суд отменил постановление суда апелляционной инстанции и направил дело на новое рассмотрение, поскольку установленные последним обстоятельства можно толковать двояко. Отказывая в удовлетворении исковых требований о признании дополнительно возведенных площадей здания (пристройки, надстройки и мансарды) самовольными постройками и их сносе, апелляционный суд, с одной стороны, исходил из положений ст. 222 ГК РФ, п. 28 Постановления № 10/22, т. к. самовольно реконструированное недвижимое имущество не могло быть приведено в состояние, существовавшее до проведения таких работ, а с другой стороны, указал, что поскольку не представлено доказательств возникновения нового объекта недвижимости в результате реконструкции, правовых оснований для применения ст. 222 ГК РФ не имеется (Постановление ФАС Московского округа от 27.09.2012 по делу № А40-107329/10-53-922).

Действие закона во времени

Понятие «самовольная постройка», распространенное на здания (строения, сооружения), не являющиеся индивидуальными жилыми домами, ст. 222 ГК РФ применяется с 1 января 1995 г. В этой связи возникает вопрос: может ли данная норма права применяться к правоотношениям, возникшим до ее введения в действие? С учетом принципа действия закона во времени и положений действующего законодательства можно прийти к выводу о том, что здания (строения, сооружения) нежилого назначения, построенные до указанной даты, не могут быть признаны самовольными постройками и снесены на этом основании (постановления Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 12048/11 по делу № А65-26122/2010, от 25.09.2012 № 5698/12 по делу № А41-9398/11).

Так, при рассмотрении одного из дел суды, сославшись в т. ч. на разъяснения, содержащиеся в постановлении Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 12048/11 по делу № А65-26122/2010 отказали в удовлетворении заявленных исковых требований о признании объекта недвижимого имущества самовольной постройкой и об обязанности ответчика осуществить снос данного объекта.

Суды отметили, что истец документально не подтвердил тот факт, что спорный объект незаконно построен ответчиком после 1 января 1995 г. и, соответственно, что к спорным правоотношениям применимы положения ст. 222 ГК РФ, введенные в действие с 1 января 1995 г. (дело № А40112944/11-29-1009. Определением ВАС РФ от 15.04.2013 № ВАС-2241/13 было отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ). Следует также отметить, что возведение объекта, являющегося самовольной постройкой, не влечет приобретения права собственности на этот объект, вне зависимости от того, произведена ли государственная регистрация права или нет (п. 23 Постановления № 10/22).

Доказательства и доказывание

По смыслу ст. 222 ГК РФ, а также Постановления № 10/22 и Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Информационное письмо № 143) в предмет доказывания по спору о сносе самовольной постройки (надстройки, пристройки) входят, в частности, следующие обстоятельства:

- отведение земельного участка в установленном порядке именно с правом возведения на нем спорной постройки (надстройки, пристройки);
- соблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении соответствующего строения (надстройки, пристройки);
- факт нарушения прав и интересов истца.

Поскольку при рассмотрении исков о сносе самовольной постройки необходимо в т. ч. выяснять вопрос о том, отводился ли земельный участок, на котором она возведена, именно для ее строительства, то необходимо и определять, к какому именно уровню собственности (в настоящее время основания разграничения государственной собственности на землю установлены ст. 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а критерии распоряжения соответствующими земельными участками – ст. 3 названного Федерального закона (в редакции последующих изменений и дополнений) относится земельный участок, занятый спорным объектом недвижимости, о сносе которого заявлено (к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности поселений, городских округов, муниципальных районов либо земельный участок относится к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена) (Постановление ФАС Московского округа от 18.10.2012 по делу № А41-39574/11).

Кроме того, следует учитывать, что по спору о сносе самовольной надстройки (пристройки) подлежит выяснению также вопрос о возможности ее сноса, т. е. о возможности приведения объекта в первоначальное состояние, существовавшее до возведения указанной надстройки (пристройки). Как уже указывалось выше,

в п. 28 Постановления № 10/22 разъяснено, что суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ. В силу этого для установления возможности приведения недвижимого имущества в состояние, существовавшее до реконструкции, суду при рассмотрении споров о сносе самовольных надстроек (пристроек) следует обсуждать вопрос о назначении судебно-технической экспертизы (постановления ФАС Московского округа от 21.11.2011 по делу № А40-47239/10-40-401, от 05.12.2012 по делу № А40-83197/10-49-721). Однако необходимо отметить, что в силу положений действующего законодательства правовые вопросы не могут решаться путем проведения экспертизы (Постановление Президиума ВАС РФ от 06.02.2001 № 8009/98 по делу № А76-2513/98-8-237/99).

Рассматривая вопрос о сносе самовольных построек, нельзя не обратить внимание и на п. 23 Постановления № 10/22, согласно которому, если самовольная постройка была обременена правами третьих лиц (например, правами залогодержателя, арендатора), соответствующие обременения также прекращаются. При этом лица, правами которых обременен спорный объект, должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика, поскольку судебный акт может повлиять на их права.

Обратимся к Постановлению ФАС Московского округа от 09.08.2011 по делу № А40-177012/09-16-1202. Суд кассационной инстанции рассмотрел в судебном заседании кассационные жалобы ответчика и лица, подавшего жалобу в порядке ст. 42 АПК РФ. При этом суд кассационной инстанции отменил принятые по указанному делу о признании постройки самовольной и обязании ее снести судебные акты и направил дело на новое рассмотрение, поскольку нижестоящий суд не исследовал вопрос о том, была ли спорная постройка обременена правами третьих лиц и соответственно не обсудил вопрос об его (их) привлечении к участию в деле в соответствующем процессуальном статусе.

Учтите

Применение п. 26 Постановления № 10/22 при разрешении дел о сносе самовольных построек (надстроек, пристроек) представляется необоснованным. В данном пункте разъяснено, какие обстоятельства необходимо установить суду при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку (в т. ч. предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации), а по искам о сносе самовольных построек (надстроек, пристроек) исследуется иной вопрос – о сносе самовольно возведенного объекта либо самовольной надстройки (пристройки), т. е. о приведении объекта в состояние, существовавшее до проведения соответствующих работ.